

Årsredovisning för

BRF Duvestrand 1

769630-7904

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Tilläggsupplysningar	8-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen i BRF Duvestrand 1, 769630-7904 får härmed avge årsredovisning för 2025.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2015-09-25.

Den ekonomiska planen registrerades 2016-07-12.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen och innehar marken med äganderätt. Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Verksamheten

Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av A-System AB.

Vid årets slut var det 15 st medlemmar fördelat på 10 lägenheter.

Föreningens säte är i Katrineholm.

Styrelsen

Ordförande

Lars Jangland

Ledamöter

Christer Elisson

Fredrik Björk

Suppleant

Åke Persson

Rose-Marie Ribbertz

Valberedning

Eva Elisson

Christina Norin

Revisor

Elin Viitanen, LR Nolér AB

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter - två i förening.

Sammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit sex protokollförda sammanträden utöver ordinarie föreningsstämma som hölls 2025-06-17.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar Södermanland. I försäkringen ingår även en kollektiv bostadsrättsförsäkring.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Katrineholm Lien 1
Adress: Claestorpsvägen 2 A
Byggår: 2016
Taxeringsvärde: 11 140 000 kr varav byggnadsvärde 9 600 000 kr
Total boyta: 769 m²
Fastighetsareal: 3 025 m²

Lägenhetsfördelning: 10 st lägenheter fördelade i en huskropp
3 rum och kök 9 st
4 rum och kök 1 st

P-anläggning:

Carport 7 st
P-platser 7 st

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Årsavgifterna höjdes med 2% från och med 2025-01-01.
- Läckage genom skarvar i loftgången har åtgärdats.
- Föreningen har fått stöd för utbyggnad av laddstolpar från Naturvårdsverket.
- Föreningen har förberett för framtida krav på avfallshantering. Förslag på lösning har skickats till Katrineholms kommun.
- En arbetsdag anordnades den 21 september med diverse arbete och korvgrillning/fika.
- Nya regler för avskrivning har hanterats i arbetet med budget för 2026.
- OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) genomfördes under hösten.
- Mätning av radon genomfördes under oktober-november.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Beslut om att höja årsavgifterna med 2% från och med 2026-01-01.
- Planering inför 10-årsbesiktning av fastigheten under 2026.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	966 440	923 378	812 752	775 889
Resultat efter finansiella poster	41 223	-119 091	-89 181	15 929
Resultat i % av nettoomsättningen	4,3	-12,9	-11,0	2,1
Soliditet (%)	58,6	58,1	58,0	57,8
Balansomslutning	22 895 869	23 039 551	23 269 438	23 492 124
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 181	1 133	995	951
Årsavgift andel av rörelseintäkter (%)	92%	94%	89%	94%
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 110	12 305	12 500	12 695
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 110	12 305	12 500	12 695
Räntekänslighet (%)	10,3	10,9	12,6	13,3
Sparande per kvm (kr/kvm)	293	108	83	252
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	298	263	257	296

För definitioner av nyckeltal, se sida 8.

Kostnader för hushållsel, hushållsvatten och vattenuppvärmning debiteras varje lägenhet månadsvis baserat på faktisk förbrukning. Avläsning görs en gång per år.

Eget kapital

	Insatser/ upplåtelseavgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	12 790 000	355 000	353 620	-119 091
Resultat disp enligt stämmobeslut			-119 091	119 091
Avsättning till fond för yttre underhåll		50 000	-50 000	
Årets resultat				41 223
Belopp vid årets slut	12 790 000	405 000	184 529	41 223

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till stämmans förfogande står följande belopp:	
Balanserat resultat	184 529
Årets resultat	41 223
Totalt	225 752
Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:	
Reservering fond för yttre underhåll	28 800
Balanseras i ny räkning	196 952
Totalt	225 752

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys och tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring mm			
Nettoomsättning	1, 2	966 440	923 378
Övriga rörelseintäkter		18 170	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändring mm		984 610	923 378
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-457 540	-429 928
Personalkostnader	4	-18 439	-4 995
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5, 6	-202 306	-202 306
Summa rörelsekostnader		-678 285	-637 229
Rörelseresultat		306 325	286 149
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 684	18 390
Räntekostnader och liknande resultatposter		-274 786	-423 630
Summa finansiella poster		-265 102	-405 240
Resultat efter finansiella poster		41 223	-119 091
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		41 223	-119 091
Skatter			
Årets resultat		41 223	-119 091

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	21 911 437	22 077 103
Inventarier, verktyg och installationer	6	208 567	245 207
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	0	32 000
Summa materiella anläggningstillgångar		22 120 004	22 354 310
Summa anläggningstillgångar		22 120 004	22 354 310
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		73 424	57 999
Övriga fordringar		6 333	14 701
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 629	11 012
Summa kortfristiga fordringar		95 386	83 712
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		680 479	601 529
Summa kassa och bank		680 479	601 529
Summa omsättningstillgångar		775 865	685 241
SUMMA TILLGÅNGAR		22 895 869	23 039 551

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		11 867 624	11 867 624
Upplåtelseavgifter		922 376	922 376
Fond fastighetsunderhåll		405 000	355 000
Summa bundet eget kapital		13 195 000	13 145 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		184 529	353 620
Årets resultat		41 223	-119 091
Summa fritt eget kapital		225 752	234 529
Summa eget kapital		13 420 752	13 379 529
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	8	3 077 500	9 312 500
Summa långfristiga fordringar		3 077 500	9 312 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	6 235 000	150 000
Leverantörsskulder		30 725	61 380
Övriga skulder		134	5 481
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	131 758	130 661
Summa kortfristiga skulder		6 397 617	347 522
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 895 869	23 039 551

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	306 325	286 149
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	202 306	202 306
	<u>508 631</u>	<u>488 455</u>
Erhållen ränta	9 384	18 390
Erlagd ränta	-274 329	-423 630
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	243 686	83 215
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-11 374	-1 339
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-35 362	39 204
Kassaflöde från den löpande verksamheten	196 950	121 080
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-32 000
Omklassificering av materiella anläggningstillgångar	32 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	32 000	-32 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-150 000	-150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-150 000	-150 000
Årets kassaflöde	78 950	-60 920
Likvida medel vid årets början	601 529	662 449
Likvida medel vid årets slut	680 479	601 529

Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 Årsredovisning i mindre företag samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	125
Solcellsanläggning	10
Laddboxar	5

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Alla årsavgifter som tas ut med ytor upplåtna med bostadsrätt, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, dividerat med kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan välja som tillval ingår inte.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (%)

Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Räntekänslighet (%)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Kostnader för el och vatten (inkl kostnader som vidaredebiteras) dividerat med antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Not 1 Nettoomsättning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter	908 174	871 572
Intäkter Lokaler	6 000	6 000
Intäkter Carportar	39 200	29 600
Intäkter Parkeringsplatser	11 215	10 250
Intäkter Egenproducerad el	536	874
Intäkter Överlåtelseavgifter	1 312	3 936
Intäkter Pantsättningsavgifter	0	1 146
Öresutjämning	3	0
Summa	966 440	923 378

Not 2 Årsavgiftens fördelning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter lägenheter	779 916	764 640
Hushållsel	59 036	50 770
Hushållsvatten	69 222	56 162
Summa	908 174	871 572

Kabel-TV ingår i årsavgiften.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Fastighetsel	139 782	125 784
Vatten och avlopp	89 505	76 310
Städning	8 315	7 048
Sophämtning	14 625	13 469
Snöröjning	19 693	13 969
Reparation och underhåll av fastighet	45 010	83 890
Serviceavtal	4 332	3 973
Fastighetsförsäkringspremier	16 550	16 023
Förbrukningsinventarier	28 800	2 895
Förbrukningsmaterial	9 901	3 230
Datakommunikation	1 428	1 428
Extern revisionskostnad	17 988	31 250
Redovisningstjänster	28 750	28 750
Bankkostnader	3 006	2 431
Kabel-TV	11 552	11 552
Kontroll-, provnings- och stämpelavgifter	2 638	2 281
Föreningsavgifter	4 090	4 090
Övriga externa kostnader	11 575	1 555
Summa	457 540	429 928

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Styrelsearvoden	15 000	4 995
Sociala kostnader	3 439	0
Summa	18 439	4 995

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	23 450 825	23 450 825
	23 450 825	23 450 825
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 373 722	-1 208 056
-Årets avskrivning enligt plan	-165 666	-165 666
	-1 539 388	-1 373 722
Redovisat värde vid årets slut	21 911 437	22 077 103
Bokfört värde byggnader	19 168 913	19 334 579
Bokfört värde mark	2 742 524	2 742 524
	21 911 437	22 077 103

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	330 700	330 700
	330 700	330 700
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-85 493	-48 853
-Årets avskrivning enligt plan	-36 640	-36 640
	-122 133	-85 493
Redovisat värde vid årets slut	208 567	245 207

Not 7 Pågående nyanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	32 000	0
-Investeringar	0	32 000
-Omklassificering	-32 000	0
Redovisat värde vid årets slut	0	32 000

Not 8 Skulder till kreditinstitut

<i>Långgivare</i>	<i>Datum för ränteändring</i>	<i>Ränta</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
SEB 19568	2026-12-28	3,02%	3 067 500	3 117 500
SEB 19584	2026-12-28	3,02%	3 117 500	3 167 500
SEB 19576	2027-09-28	2,74%	3 127 500	3 177 500
			9 312 500	9 462 500
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-150 000	-150 000
Nästa års förväntade låneomsättning (exkl. amortering)			-6 085 000	0
Kvarstående långfristig del			3 077 500	9 312 500
Summa skulder långfristig del 1-5 år från balansdagen			-3 077 500	-9 312 500
Summa skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen			0	0

Ställda säkerheter

	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	10 760 000	10 760 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Upplupna räntekostnader	4 129	3 672
Förutbetalda intäkter	72 517	71 903
Övriga upplupna kostnader	38 612	39 461
Beräknat arvode för revision	16 500	15 625
	131 758	130 661

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-13

Underskrifter

Årsredovisningen undertecknades av styrelsen den dag som framgår av elektroniska underskrifter

Lars Jangland
Ordförande

Christer Elisson

Fredrik Björk

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

LR Nolér AB

Elin Viitanen
Auktoriserad revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557578055625

Dokument

Årsredovisning BRF Duvestrand 1 2025

Huvuddokument

13 sidor

Startades 2026-05-13 17:09:54 CEST (+0200) av Blikk e-Signatur (Be)

Färdigställt 2026-05-15 13:34:42 CEST (+0200)

Initierare

Blikk e-Signatur (Be)

Blikk Sverige AB

Org. nr 559093-8345

no-reply@blikk.se

Signerare

Lars Jangland (LJ)

Brf Duvestrand 1

lars.jangland@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS TAGE JANGLAND"

Signerade 2026-05-13 17:22:19 CEST (+0200)

Fredrik Björn (FB)

Brf Duvestrand 1

fredrik.bjork@sblt.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "FREDRIK BJÖRK"

Signerade 2026-05-15 07:44:07 CEST (+0200)

Christer Elisson (CE)

Brf Duvestrand 1

christer.elisson@bahnhof.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Christer Elisson"

Signerade 2026-05-13 17:39:08 CEST (+0200)

Elin Viitanen (EV)

LR Nolér AB

elin.viitanen@lr-revision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Elin Maria Yvonne Viitanen"

Signerade 2026-05-15 13:34:42 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557578055625

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Duvestrand 1

Org.nr 769630-7904

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Duvestrand 1 för räkenskapsåret 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 2025-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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. Risker 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 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 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 för Bostadsrättsföreningen Duvestrand 1 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd 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.

Örebro, den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

LR Nolér AB

 Elin Viitanen
 Auktoriserad revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557578051950

Dokument

RB BRF Duvestrand 1

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2026-05-13 16:45:01 CEST (+0200) av Blikk e-Signatur (Be)

Färdigställt 2026-05-15 13:34:11 CEST (+0200)

Initierare

Blikk e-Signatur (Be)

Blikk Sverige AB

Org. nr 559093-8345

no-reply@blikk.se

Signerare

Elin Viitanen (EV)

LR Nolér AB

elin.viitanen@lr-revision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Elin Maria Yvonne Viitanen"

Signerade 2026-05-15 13:34:11 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

