

Årsredovisning

Avser

Brf. Duvskär (769619-0508)

Räkenskapsåret 1 januari 2025 till 31 december 2025

FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultatträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma som hölls den 16 mars 2026. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar att denna kopia av årsredovisning och revisionsberättelse stämmer överens med originalet.

Rydebäck 2026-03-23

.....
Bertil Zachrisson

Innehållsförteckning

Förvaltning/verksamhet	sid 3
Ekonomi	sid 4
Balansräkning	sid 5
Resultaträkning	sid 6
Balansrapport	
Resultatrapport	
Kassaflöde	sid 8
Revisionsberättelse	sid 10

Förvaltnings- och verksamhetsberättelse för BrF. Duvskär

Styrelsen för bostadsföreningen Duvskär avger härmed berättelse för föreningens förvaltning och verksamhet gällande 1 januari 2025 till 31 december 2025.

Styrelse under verksamhetsåret

Bertil Zachrisson	Ordförande
Jan Heiderup	Kassör
Ronja Lindell	Sekreterare
Lennart Nilsson.	Suppleant
Linus Thomsen	Suppleant

Revisor under verksamhetsåret

Håkan Lans	Revisor
Birthe Hansson	Revisorsuppleant

Valberedning

Birgitta Schönbeck Persson och Lena Larsson

Föreningsfrågor

Bostadsföreningen är befriad från fastighetsskatt till och med år 2026 .

Fastighetsförsäkring till fullvärde finns tecknad hos Länsförsäkringar. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga bostadsrättslägenheter.

Styrelsen har haft 5 styrelsemöten samt en årsstämma som alla protokollförts.

Händelser av större vikt som hänt under 2025

1. Upphandling av ekonomisk förvaltning av NABO. Avtalet löper t.o.m 2027.
2. Installerat hisstelefon för 4G och 5G, 3G nätet fasas ut under 2025.
3. Ersatt lysrörsarmaturer med LED i förråden och installerat manuella strömbrytare, automatiken fungerade ej.
4. Renoverat förrådsdörrarna, målat och försett dessa med rostfri sparkplåt.
5. Målat trapphus samt uppfräschning och målning av teknikrum.

Ekonomi

Bostadsrättsföreningen äger fastighetens mark.

Bostadsrättsföreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Nyckeltal för 2025

År	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Nettoomsättning (tKr)	1006	1081	938
Resultat efter finansiella poster (tKr)	- 234	- 249	- 266
Soliditet %	63	63	63
Årsavgift snitt/kvm (Kr)	747	737	410
Lån per kvadratmeter (Kr)	11 117	11 117	11 117
Nettoränta per kvadratmeter (Kr)	330	505	127
Energikostnad per kvm (Kr)	102	91	77
Årsavgiftens andel av totala rörelseintäkten %	88	81	78
Vid 1% ränteökning, ökar årsavgiften med (Kr/kvm)	111	111	111

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

	<u>Belopp i SEK</u>
Balanserat resultat	2 136 437:13
Årets resultat	234 029:88
<i>Disponeras för</i>	
Balanseras i ny räkning	2 370 467:01

Fastighetens lån

<u>Lånebelopp</u>	<u>Ränta i snitt</u>	<u>Omsättningstidpunkt</u>
5.000.000 kr	2,97%	28 april 2026
2.700.000 kr	2,97%	28 april 2026
5.585.000 kr	2,97%	28 april 2027

Brf. Duvskär

769619-0508

Balansrapport

Sida: 1

13:21

Räkenskapsår: 25-01-01 - 25-12-31

Resultatenhet: Hela föreningen

Senaste vernr: 341

Period: 25-01-01 - 25-12-31

		Ing balans	Period	Utg balans	Not
TILLGÅNGAR					
Omsättningstillgångar 1					
1930	Bankgirokonto SEB	111 656,23	-45 878,30	65 777,93	
1940	Bankkonto SEB	298,62	-226,73	71,89	
1950	Underhållskonto SEB	50 726,01	-20 536,85	30 189,16	
1510	Kundfordringar	-76 449,00	76 449,00	0	
S:a Omsättningstillgångar 1		86 231,86	9 807,12	96 038,98	
Anläggningstillgångar					
1110	Byggnader	35 990 593,00	0	35 990 593,00	
1119	Ack nedskrivn byggna	-3 183 897,00	-282 627,00	-3 466 524,00	1
1130	Mark	1 270 694,00	0	1 270 694,00	
S:a Anläggningstillgångar		34 077 390,00	-282 627,00	33 794 763,00	
S:A TILLGÅNGAR		34 163 621,86	-272 819,88	33 890 801,98	
SKULDER OCH EGET KAPITAL					
Skulder					
Kortfristiga skulder					
2440	Leverantörsskulder	21 121,00	20 296,00	41 417,00	2
2990	Övr upplupna kostn,	-36 199,99	18 494,00	-17 705,99	3
S:a Kortfristiga skulder		-15 078,99	38 790,00	23 711,01	
Långfristiga skulder					
2351	Banklån	-13 285 000,00	0	-13 285 000,00	
S:a Långfristiga skulder		-13 285 000,00	0	-13 285 000,00	
S:a Skulder		-13 300 078,99	38 790,00	-13 261 288,99	
Eget kapital					
2083	Inbetalda insatser	-23 000 000,00	0	-23 000 000,00	
2091	Balanserat resultat	1 887 429,69	249 027,44	2 136 457,13	
2099	Årets resultat	249 027,44	-14 997,56	234 029,88	4
S:a Eget kapital		-20 863 542,87	234 029,88	-20 629 512,99	
S:A SKULDER OCH EGET KAPITAL		-34 163 621,86	272 819,88	-33 890 801,98	
BERÄKNAT RESULTAT		0	0	0	

Beskrivning av noter i Balansrapporten

Not 1. Fastigheten avskrives med 282627 kr för 2025 enligt K2

Not 2. Förbetalda utgifter för Försäkring 2026, Telia kollektivt abonnemang kv1 2026 samt GA avgift kv1 2026.

Not 3. Avgifter för dec. 2025 som betalas 2026 ex. Öresundskraft el och fjärrvärme mm

Not 4. Årets resultat blev ett underskott på 234 029:88 kr

Brf. Duvskär

769619-0508

Resultatrapport

Sida: 1

Preliminär

Räkenskapsår: 25-01-01 - 25-12-31

Resultatenhet: Hela föreningen

Period: 25-01-01 - 25-12-31

Senaste vemr: 341

	Perioden	Ackumulerat	
Rörelsens intäkter mm			
Nettoomsättning			
3015 Parkeringsplatser	8 550,00	8 550,00	
3021 Årsavgifter	893 391,00	893 391,00	
3130 Värme-vatten debiterade kostnader	80 400,00	80 400,00	1
3135 Sald solenergi	7 313,00	7 313,00	2
3140 Sald bil laddnings el	16 838,00	16 838,00	3
S:a Nettoomsättning	1 006 492,00	1 006 492,00	
S:a Rörelseintäkter mm	1 006 492,00	1 006 492,00	
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter mm			
4110 Miljöhusavgifter	-19 886,00	-19 886,00	
4120 Städning	-24 110,00	-24 110,00	
4200 TV och Bredbands kostnader	-57 311,00	-57 311,00	4
4341 Rep. VA	-1 843,00	-1 843,00	
4343 Rep. Hiss	-19 119,00	-19 119,00	5
4346 Underhåll Hiss	-25 331,00	-25 331,00	6
4611 Elkostnad	-34 804,00	-34 804,00	7
4621 Fjärrvärmekostad	-103 345,00	-103 345,00	8
4625 Gemensamhetsavgifter	-51 943,00	-51 943,00	
4630 Vatten o Avlopp	-60 707,00	-60 707,00	9
S:a Råvaror och förnödenheter mm	-398 399,00	-398 399,00	
Bruttovinst	608 093,00	608 093,00	
Övriga externa kostnader			
5193 Fastighetskötsel och förvaltning	-120 631,75	-120 631,75	10
5420 Programvaror	-338	-338	
5460 Förbrukningsmaterial	-4 101,10	-4 101,10	
6110 Kontorsmaterial	-8 076,50	-8 076,50	11
6210 Telekommunikation	-4 040,43	-4 040,43	
6400 Fastighetsförsäkring	-19 074,00	-19 074,00	12
6450 Möteskostnader	-5 156,80	-5 156,80	
6481 Bankkostnader	-2 524,35	-2 524,35	
6482 Förvaltningskostnader	-949	-949	
S:a Övriga externa kostnader	-164 891,93	-164 891,93	
Personalkostnader			
7330 Bilersättningar skattefritt	-376	-376	

S:a Personalkostnader	-376	-376	
S:a Rörelsens kostnader inkl råvaror mm	-563 666,93	-563 666,93	
Rörelseresultat före avskrivningar	442 825,07	442 825,07	
Avskrivningar			
7820 Avskrivningar på byggnader	-282 627,00	-282 627,00	13
S:a Avskrivningar	-282 627,00	-282 627,00	
Rörelseresultat efter avskrivningar	160 198,07	160 198,07	
Rörelseresultat före finansiella intäkter och	160 198,07	160 198,07	
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter			
8310 Ränteintäkter	261,05	261,05	
S:a Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	261,05	261,05	
Räntekostnader och liknande resultatposter			
8400 Räntekostnader	-394 489,00	-394 489,00	14
S:a Räntekostnader och liknande resultatposter	-394 489,00	-394 489,00	
S:a Resultat från finansiella investeringar	-394 227,95	-394 227,95	
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	-234 029,88	-234 029,88	
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	-234 029,88	-234 029,88	
Resultat före skatt	-234 029,88	-234 029,88	
Beräknat resultat	-234 029,88	-234 029,88	
8999 Redovisat resultat	234 029,88	234 029,88	

Beskrivning av noter i Resultatrapport

Not 1. Förskottsbetalning av kall och varmvatten, justeras April 2026.

Not 2. Överskottsel från solpanelerna som säljes till Öresundskraft.

Not 3. Intäkter från försäljningen av el till de boendes elbilar.

Not 4. Kollektivavtal för TV och bredband hos Telia.

Not 5. Huvudsakligen kostnader då personer har fastnat i hissen.

Not 6. Hissavtal och installation av ny hisstelefon.

Not 7. Kostnad för el för drift av fastigheten inkl. el som skickas vidare till elbilarnas laddning.

Not 8. Fjärrvärme kostnad för uppvärmning av fastigheten och varmvatten.

Not 9. Vattenförbrukningen mätes och debiteras till lägenheterna preliminärt och avräknas april 2026

Not 10. Kostnader för fastighetsskötsel inkl. reparation av förrådsdörrar och trapphus inkl. målning.

Not 11. Inköp av bärbar dator til föreningen.

Not 12. Fullvärdeförsäkring som inkluderar bostadsrättsförsäkring för de boende.

Not 13. Avskrivning av fastigheten enligt K2.

Not 14. Räntekostnad för våra lån.

Kassaflödesanalys

Bankmedel 1 januari 2025	+ 162 680:86 kr
Förbetalda årsavgifter för januari 2025	- 81 846:00 kr
Förskottsbetalda utgifter för 2025 *	+ 21 121:00 kr
Utgifter för 2024 som betalas 2025 **	- 36 199:99 kr
Fakturerat Fastighets AB Duvskär	<u>+ 5 517:00 kr</u>
Summa	+ 71 272:87 kr

Bankmedel 31 december 2025	+ 96 038:98 kr
Förskottsbetalda utgifter 2025 för 2026 *	+ 41 417:00 kr
Utgifter för 2025 som betalas 2026 **	<u>- 17 706:99 kr</u>
Summa	+ 119 748:99 kr

* Fastighetsförsäkring, Telia mm för 1:a kvartalet 2026 som betalats 2025.

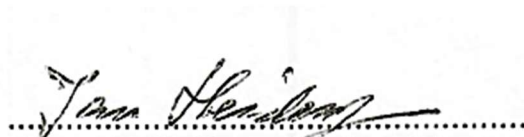
** El, fjärrvärme mm för december månad 2025 som betalas 2026.

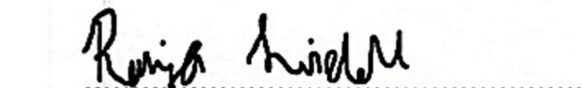
Under året har föreningen gjort följande underhållsåtgärder:

- Ny hisstelefon för ca 20.000 kr
- Renoverat våra förrådsdörrar för ca 44.500 kr
- Målat vårt trapphus till en kostnad av 57.000 kr

Rydebäck 16 februari 2026


Bertil Zachrisson (ordförande)


Jan Heiderup (kassör)


Ronja Lindell (sekreterare)

Rydebäck 23 februari 2026 (Årsredovisningen fastställs)

.....
Håkan Lans (Revisor)

.....
Birthe Hansson (Revisor)

Brf. Duvskär
Visingsögatan 3
25734 Rydebäck

Revisionsberättelse
För
Bostadsrättsföreningen Duvskär (769619-0508)

Undertecknade revisor, som utsetts av medlemmar i Bostadsrättsföreningen Duvskär har i den omfattning god revisionssed bjuder, granskat verksamheten. Vi har tagit del av verksamhetsberättelse, räkenskaper samt protokoll och övriga handlingar som ger upplysningar om styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 1 jan 2025 - 31 dec 2025.

Med stöd av ovanstående tillstyrker vi:

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs samt

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar

Rydebäck den 23 / 2 2026


.....
Håkan Lans


.....
Birthe Hansson