



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Duetten



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Duetten med säte i Huddinge org.nr. 769618-2455 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2008. Föreningens stadgar registrerades senast 2022-01-31.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Huddinge kommun

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Visan 44	2009-06-11	1980

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
100	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 827
14	lägenheter (hyresrätt)	1 036
1	gästlägenhet (hyresrätt)	84
23	lokaler (hyresrätt förråd)	0
Totalt 138 objekt		8 947



Föreningen äger dessutom

Huddinge Östra Skogås GA:1 717910-0008 115 / 178

Vår förening är delägare i gemensamhetsanläggningen Östra Skogås GA:1, som inrättats av lantmäteriet och består av: garage, undercentral för fjärrvärme, tvättstuga, samlingslokal, kommunikationsytor med parkeringsplatser, sophantering, lekplatser, utebelysning, spill-dagvattenledningar med tillhörande brunnar, ledningarna ska vara gemensamma fram till anslutningspunkterna till de allmänna ledningarna, - kallvatten och varmvattenledningar. Fjärrvärmeanläggningen bestående av undercentral med tillhörande värmeväxlare, pumpar och övrig utrustning jämte sekundärledningar samt ledningar för tappvatten. Anläggningen ska vara gemensam från värmeverkets avstängningsventiler på primärledningarna fram till och med de enskildas bostadshusens avstängningsventiler. Anläggningen kan, om föreningen så beslutar, kompletteras med enskild mätning av vatten (IDM). Distributionsledningar för kallvatten från anslutningspunkten på de allmänna ledningarna fram till och med de enskilda fastigheternas avstängningsventil (er). Lokalt nät för TV och dataöverföring.

Gemensamhetsanläggningen förvaltas av Duettvägens Samfällighetsförening

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Per-Åke Alm	Ordförande	2022-05-19
Kate Langenkrans	Ledamot	2019-12-27
Anita Eriksson	Ledamot	2013-06-11
Kristina Régéus	Ledamot	2016-05-27
Ana Maria Mununar	Ledamot	2021-07-16
Guy Merlin Mognemo Tsemo	Ledamot	2022-05-19

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Per-Åke Alm, Kate Langenkrans samt Ana-Marie Mununar.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten, dessutom 4 avstämningsmöten med HSB förvaltare och fastighetsskötare.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit William Lindström Kungsbron Borevision AB, samt Ewa Härgestam Bergfast vald av föreningen,.

Valberedning har varit Berit Liljegen (sammankallande) samt Harriet Hedberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-24. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 5% från 1 april. Våra hyresgäster har fått en hyreshöjning på 4,0% från 1 april. En förändring av årsavgiften med +10% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-05-13.

Aktiviteter

- Vi genomförde ett medlemsmöte 12 september, 16 medlemmar deltog. Styrelsen presenterades och vi informerade om tvättstugan som fått nya maskiner, nytt ytskikt samt nytt bokningssystem. Vi berättade om vår underhållsplan som kommer att beröra många åtgärds punkter. Mötet avslutades med frågestund med stor bredd på frågor som berör vårt boende.
- Tillsammans med Samfällighetsföreningen genomförde vi två städdagar som avslutades med grillad korv, kaffe, läsk och kaffebröd.
- Vi fortsätter vårt samarbete med polisens. Grannsamverkaninformation publiceras på vår hemsida.

Samarbetspartner

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör

HSB Södertörn
HSB Södertörn
HSB Södertörn
HSB Södertörn
Vattenfall
Folksam
Securitas Direkt
HEBE
Trångsunds Trädgård och fastighetsservice

Avtalstyp

Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning
Fastighetsskötsel
Avflyttningstillsyn
Elavtal
Fastighetsförsäkring
Begränsade jouruppdrag
Trappstädning
Snöröjning, gräsklippning



UNDEHÅLL OCH INVESTERINGAR

För verksamhetsåret har föreningen gjort följande underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Vi tidigarelade åtgärder av våra tak som, rengjordes från påväxt och ytbehandlades mot ytterligare påväxt. Hängrännor och stuprör rensades.
- Radonmätningen 2023 påvisade för höga mätvärden i en lägenhet. Nu har ett fläktsystem installerats i krypprunden med forcerad ventilation som ska reducera radonmängden. Ny mätning påbörjades månadsskiftet november/december.
- Trapphusens golv och trappor slipades Twisterbehandlades för enklare renhållning och hållbarhet.
- Träden på vår mark trimmades av Ratatrosk trädvård, en ny entreprenör för oss till en billigare peng än tidigare år.
- Till våra hyresgäster har vi installerat två nya spisar och två nya kylskåp. Tre badrum har renoverats.

Föreningen har nu påbörjat vår långsiktiga underhållsplan som i dagsläget sträcker sig 30 år framåt med sikte på att utökas till 50 år.

Vår underhållsplan är ett levande arbetsdokument, vilket betyder att vissa åtgärder kan tidigareläggas eller senareläggas beroende på åtgärdernas nödvändighet.

Följande åtgärder följer vår underhållsplan

Årtal	Åtgärd
2025	Se över gavelspetsarnas träpartier ev byte Målning av gavelspetsarna Målning av förrådsdörrar på terrasser och altaner Målning av träpanel på förråd på terrasser och altaner
2026	Balkongräcken, i trä bytes på takterrasser Porttelefonisystem, byte OVK-besiktning Fläktaggregat Ta eller FA aggregat >3m3/s Kanalfläkt byte Ø 200–250 mm
2027	Stuprör byte galv/lack Hängrännor byte galv/lack Taksprång Takpannor byte inkl papp Takdetaljer samtliga, byte normal omfattning ca 15%
2029	Energideklaration

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 145 och under året har det tillkommit 12 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 144.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	-56	-34	98	64	51
Skuldsättning, kr/kvm	5 306	5 783	6 032	6 321	6 377
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 066	6 610	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	9	10	10	10
Energikostnad, kr/kvm	37	28	17	14	16
Årsavgifter, kr/kvm	792	761	728	721	763
Årsavgifter/totala intäkter, %	82	79	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	846	847	770	767	781
Nettoomsättning, tkr	7 493	7 223	6 878	6 857	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 257	-2 805	-1 032	-1 439	-1 588
Soliditet, %	54	53	52	51	51

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Nytt nyckeltal from år 2023, värdet är inte 0 kronor men historik har inte räknats ut för tidigare år. Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Detta nyckeltal speglar endast elkostnaden för föreningens gemensamma utrymmen. Värme och vattenkostnaderna faktureras via Duettvägens samfällighet.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Nytt nyckeltal from år 2023, värdet är inte 0 kronor men historik har inte räknats ut för tidigare år. Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade driftskostnader för föreningen, där även kostnader för planerat underhåll och försäkringsskador ingår samt avskrivningarna som dock inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med - 5 787 852 kr, varav 4 265 552 kr avser årlig (265 552 kr) samt extra (4 000 000 kr) amortering av fastighetslånen. Detta resulterar lägre räntekostnader framåt om räntenivåerna ligger kvar på samma nivå. De likvida medlem minskar därmed med 1 522 300 kr borträknat amorteringen av lånen.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till - 56 kr/kvm. Föreningen kämpar fortfarande med att motverka tidigare års motvilja att årligen höja medlemsavgiften, där inte ens täckning för ökad inflation kompenseras.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om justering av årsavgiften för år 2025 med 10 %. Det är nuvarande styrelsens ambition att med årliga mindre medlemsavgiftshöjningar och med kommande amorteringar kunna få en utveckling till ett positivt sparande.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	66 481 498	0	0	66 481 498
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	12 582 102	0	0	12 582 102
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	0	179 679	179 679
S:a bundet eget kapital, kr	79 063 600	0	179 679	79 243 279
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-16 301 119	-2 805 060	-179 679	-19 285 858
Årets resultat, kr	-2 805 060	2 805 060	-2 256 797	-2 256 797
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-19 106 179	0	-2 436 476	-21 542 655
S:a eget kapital, kr	59 957 421	0	-2 256 797	57 700 624

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 517 000 kr samt ianspråktagande skett med 337 321 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-19 106 179
Årets resultat, kr	-2 256 797
Reservation till underhållsfond, kr	-517 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	337 321
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-21 542 655

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-21 542 655

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 492 642	7 223 029
Övriga rörelseintäkter	Not 3	72 050	358 314
Summa Rörelseintäkter		7 564 692	7 581 343
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 970 360	-7 826 519
Övriga externa kostnader	Not 5	-100 236	-162 756
Personalkostnader	Not 6	-235 335	-233 915
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 422 229	-1 422 229
Summa Rörelsekostnader		-8 728 160	-9 645 419
Rörelseresultat		-1 163 468	-2 064 077
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		134 229	131 406
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 227 558	-872 390
Summa Finansiella poster		-1 093 329	-740 984
Resultat efter finansiella poster		-2 256 797	-2 805 060
Resultat före skatt		-2 256 797	-2 805 060
Årets resultat		-2 256 797	-2 805 060

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 8	101 830 303	103 252 533
Summa Materiella anläggningstillgångar		101 830 303	103 252 533
Summa Anläggningstillgångar		101 830 303	103 252 533

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		60	5 517
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	660 756	2 446 196
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	992 622	995 918
Summa Kortfristiga fordringar		1 653 439	3 447 630

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	3 000 000	7 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		3 000 000	7 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	131 445	135 739
Summa Kassa och bank		131 445	135 739
Summa Omsättningstillgångar		4 784 883	10 583 369

Summa Tillgångar		106 615 187	113 835 902
------------------	--	-------------	-------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	79 063 600	79 063 600
Fond för yttre underhåll	179 679	0
Summa Bundet eget kapital	79 243 279	79 063 600

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-19 285 858	-16 301 119
Årets resultat	-2 256 797	-2 805 060
Summa Ansamlad förlust	-21 542 655	-19 106 180

Summa Eget kapital	57 700 623	59 957 420
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	22 121 680	36 474 732
Summa Långfristiga skulder		22 121 680	36 474 732

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		25 353 052	15 265 552
Leverantörsskulder		716 347	1 452 384
Skatteskulder	Not 14	17 881	23 381
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	7 050	24 890
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	698 553	637 542
Summa Kortfristiga skulder		26 792 883	17 403 749

Summa Skulder		48 914 563	53 878 481
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		106 615 186	113 835 902
--------------------------------	--	-------------	-------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 163 468	-2 064 077
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 422 229	1 422 229
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 422 229	1 422 229
Erhållen ränta	165 583	56 143
Erlagd ränta	-1 227 558	-872 390
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-803 214	-1 458 094
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-20 720	-421 895
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-698 367	1 089 013
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-719 086	667 118
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 522 300	-790 976
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	2 700 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-4 265 552	-2 228 052
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 265 552	471 948
Årets kassaflöde	-5 787 852	-319 028
Likvida medel vid årets början	9 515 606	9 834 634
Likvida medel vid årets slut	3 727 754	9 515 606



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 202 311	5 959 749
	Hyror bostäder	1 245 555	1 222 345
	Hyror övrigt	21 600	20 200
	Övriga primära intäkter	24 476	21 435
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 493 942	7 223 729
	Hysesbortfall	-1 300	-700
	<i>Summa</i>	-1 300	-700
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 492 642	7 223 029
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	72 050	319 251
	Övriga sekundära intäkter	0	39 063
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	72 050	358 314
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-4 555 347	-4 457 953
	Reparationer	-327 648	-191 709
	Planerat underhåll	-337 321	-1 080 300
	Försäkringsskador	-439 997	-821 346
	El	-335 416	-246 949
	Sophämtning	0	-10 925
	Fastighetsförsäkring	-265 625	-224 185
	Kabel-TV och bredband	-11 109	-9 723
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-187 450	-182 735
	Förvaltningsavtalskostnader	-510 446	-600 696
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 970 360	-7 826 519
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-11 081	-26 297
	Administrationskostnader	-46 667	-57 074
	Extern revision	-18 750	-16 750
	Medlemsavgifter	0	-1 946
	Föreningsverksamhet	-10 611	-47 025
	Övriga förvaltningskostnader	-13 127	-13 664
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-100 236	-162 756

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-180 000	-180 000
	Revisionsarvode	-5 000	0
	Övriga arvoden	-10 250	-13 000
	Sociala avgifter	-40 085	-40 915
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-235 335	-233 915
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 422 229	-1 422 229
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 422 229	-1 422 229
Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	93 245 885	93 245 885
	Ingående anskaffningsvärde mark	27 500 000	27 500 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	10 438	10 438
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	120 756 323	120 756 323
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-17 493 353	-16 071 123
	Årets avskrivningar	-1 422 229	-1 422 229
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-10 438	-10 438
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-18 926 020	-17 503 790
	<i>Utgående redovisat värde</i>	101 830 303	103 252 533
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	94 000 000	94 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	41 000 000	41 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	135 000 000	135 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	60 000 000	60 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	60 000 000	60 000 000

Not 9 Övriga kortfristiga fordringar 2024-12-31 2023-12-31

<i>Övriga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB	596 309	2 379 867	
Övriga fordringar	64 447	66 329	
<i>Summa Övriga fordringar</i>	660 756	2 446 196	

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2024-12-31 2023-12-31

<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>			
Upplupna ränteintäkter	46 313	77 667	
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	946 309	918 251	
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	992 622	995 918	

Not 11 Övriga kortfristiga placeringar 2024-12-31 2023-12-31

<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>			
Placeringar HSB	3 000 000	7 000 000	
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	3 000 000	7 000 000	

Not 12 Kassa och bank 2024-12-31 2023-12-31

<i>Kassa och bank</i>			
Swedbank betalkort	16 382	20 677	
Handelsbanken	115 062	115 062	
<i>Summa Kassa och bank</i>	131 445	135 739	

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	1,32%	2026-03-01	11 237 232	115 552
Stadshypotek AB	1,17%	2025-03-01	12 500 000	0
Stadshypotek AB	4,37%	2025-03-01	12 737 500	150 000
Stadshypotek AB	3,87%	2026-03-01	11 000 000	0
			47 474 732	265 552

Långfristig del	22 121 680
Nästa års amortering av långfristig skuld	115 552
Lån som ska konverteras inom ett år	25 237 500
Kortfristig del	25 353 052
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	265 552
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 062 208
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,69%
Finns swap-avtal	Nej



Not 14	Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Skatteskulder</i>		
	Skatteskulder	17 881	23 381
	<i>Summa Skatteskulder</i>	17 881	23 381
Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	7 050	7 050
	Övriga kortfristiga skulder	0	17 840
	<i>Summa Övriga skulder</i>	7 050	24 890
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	667 652	605 447
	Övriga upplupna kostnader	30 901	32 095
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	698 553	637 542

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Duetten, org.nr. 769618-2455

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Duetten för räkenskapsåret 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Upplysning av särskild betydelse

Vi vill fästa uppmärksamhet på stycket under rubriken upplysningar vid förslut i förvaltningsberättelsen sjätte sida som beskriver föreningens förutsättningar för den fortsatta driften med hänsyn till föreningens sparande/kvm. Vi har inte modifierat vårt uttalande i detta avseende.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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. 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 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Duetten för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt 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 betryggande 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 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB s 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Ewa Härgenstam Bergfast
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Duetten signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PER-ÅKE ALM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-24 kl. 14:59:16



KATE LANGENKRANS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-24 kl. 21:36:39



GUY MERLIN MOGNEMO TSEMO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-25 kl. 21:21:37



ANA MARIA MUNUNAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-24 kl. 21:32:59



KRISTINA REGÉUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-28 kl. 10:36:47



ANITA ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-24 kl. 15:18:49



EWA HÄRGESTAM BERGFAST

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 17:02:53



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-16 kl. 14:30:13



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Duetten signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EWA HÄRGESTAM BERGFAST

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 16:59:55



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-16 kl. 14:30:05



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.