

Årsredovisning

för

Brf Duvan

717600-2017

Räkenskapsåret

2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Duvan intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 27 maj 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Uppsala den 27 maj 2026

Annika Bergström

Styrelsen för Brf Duvan, med säte i Uppsala kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktä bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med 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.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 2 oktober 2024.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade den 16 februari 1970 fastigheten Fålhagen 7:23 i Uppsala kommun. Det vill säga marken innehas med äganderätt.

Föreningen består av två flerbostadshus i tre våningar och ett flerbostadshus i fyra våningar med totalt 110 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning:

8 st 1 rum och kök
24 st 2 rum och kök
51 st 3 rum och kök
27 st 4 rum och kök

Den totala boytan är 9 007 kvm. Under 2017 har delar av gemensamma utrymmen ombildats till 8 stycken lägenheter. De nya lägenheternas totala boyta är 255 kvm. Lägenheterna stod klara och tillträdades av nya medlemmar under 2019.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Fastighetstaxering

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 191 000 000 kronor varav markvärdet motsvarar 84 000 000 kronor och byggnadsvärdet 107 000 000 kronor.

Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning.

Föreningen har avtal med Bredablick förvaltning Uppsala AB gällande teknisk förvaltning.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 10 juni 2025 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Ledamöter	Annika Bergström Richard Thorngren Samira Elmesjö Jenny Andersson	Ordförande
-----------	--	------------

Suppleanter	Lars Carlsson Pär Danielsson
-------------	---------------------------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två av styrelsens ordinarie ledamöter i förening. Styrelsen har under året haft tolv (tio) protokollförda styrelsemöten.

Revisor

Tomas Ericson Kristian Segerstedt	Auktoriserad revisor BOREV Revision AB Revisorssuppleant utsedd av BOREV Revision AB
--------------------------------------	---

Valberedning

Per-Olof Hårdén
Richard Thorngren

Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall vara fyra prisbasbelopp exklusive sociala avgifter för mandatperioden 2025/2026. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

Yttre fond

Avsättning till yttre fond skall göras med minst 226 000 kronor enligt föreningens stadgar.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 16 februari 1970.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 18.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgick 2025 till 1 724 (1 630) kronor per lägenhet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2025 gjordes en uppskrivning av marken till taxeringsvärde, se not 8

Föreningen har under 2025 gått över till att redovisa enligt K3-regelverket.

Förhandlingar med banker om inlånings- och utlåningsräntor har skett även detta räkenskaps år för föreningens kapital samt för de två lån som omsatts. Tyvärr så måste vi efter fem år omsätta ett lån som hade en ränta på 0,77%. Lånets (bundet 1år) nya ränta blev 2,35%. Vid årskiftet 2025-2026 hade föreningen 2,836 tkr placerade på fasträntekonto hos Handelsbanken varav 61,9 tkr är erhållna ränteintäkter under året.

Besiktning med karbonatiseringsprov och täckskiktsmätning har utförts på 25 av våra 102 balkonger i juni. Balkongrenovering är planerad inom 5-10år.

Brandskyddsåtgärder som är utförda under räkenskapsåret är nya brandväggar på vindarna, trappor på vindarna har bytts ut från trä till metall samt att hålen där kablar är dragna i källaren har tätats i respektive brandcell. Avtal har tecknats med Bredablick AB om Systematisk brandskyddskontroll från och med januari 2026.

Innergårdens planteringar har gallrats och kompletterats även jordförbättring har skett i samtliga planteringar. "Rappne-murarna"/palisaderna har fått en välbehövlig oljebehandling.

Slukhål och sättningar vid entréer, 20A-24C, har åtgärdats.

Översyn och åtgärder av stuprör, målning av källarfönster och plåtdetaljer på tak och balkongtak samt målning och reparation av träpartierna runt varmgaragen har utförts.

Medlemsinformation

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	169	171
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	8	15
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-13</u>	<u>-17</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	164	169

Under året har 6 (11) bostadsrätter överlåtits.

Flerårsöversikt (tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 595	7 652	7 362	7 264
Resultat efter finansiella poster	658	-557	120	452
Soliditet (%)	58	-115	10	10
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	784	792	759	748
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 614	4 700	4 892	4 964
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 614	4 700	4 892	4 964
Sparande per kvm (kr/kvm)	179	219	257	300
Räntekänslighet (%)	6	6	6	7
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	252	240	199	225
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93	93	89	93

I nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är även tidigare år omräknade.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med boendeyta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)
Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- kapital *	Uppskrivning Mark	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 805 153	0	2 756 612	646 430	-557 354	4 650 841
Disposition av föregående års resultat:			-246 032	-311 322	557 354	0
Omföring stambyte *				-27 994 984		-27 994 984
Uppskrivning mark		82 290 300				82 290 300
Årets resultat					657 742	657 742
Belopp vid årets utgång	1 805 153	82 290 300	2 510 580	-27 659 876	657 742	59 603 899

* Medlemskapital = Inbetalda insaster 1 745 000 + Upplåtelseavgifter 60 153

* Omföring stambyte - stambyte från 2017 kostnadsförd påverkar balanserat resultat

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-27 659 876
årets vinst	657 742
	-27 002 134

behandlas så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	500 000
ianspråktagande av medel för yttre underhåll	-405 060
i ny räkning överföres	-27 097 074
	-27 002 134

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 595 495	7 652 253
Övriga rörelseintäkter	3	3 060	-9 897
Summa rörelseintäkter		7 598 555	7 642 356
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-4 354 386	-4 605 878
Övriga externa kostnader	5	-457 330	-433 782
Personalkostnader	6	-429 711	-137 981
	7, 8, 9, 10, 11, 12, 13,		
Avskrivningar	14, 15	-551 259	-1 782 602
Summa rörelsekostnader		-5 792 686	-6 960 243
Rörelseresultat		1 805 869	682 113
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		63 850	121 759
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 211 977	-1 361 226
Summa finansiella poster		-1 148 127	-1 239 467
Resultat efter finansiella poster		657 742	-557 354
Årets resultat		657 742	-557 354

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
	7, 8, 9, 10, 11, 12, 13,		
Byggnader och mark	14	95 324 109	13 453 555
Inventarier, verktyg och installationer	15	778 121	909 634
Summa materiella anläggningstillgångar		96 102 230	14 363 189
Summa anläggningstillgångar		96 102 230	14 363 189
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 108	10 116
Övriga fordringar	16	2 202 321	2 358 093
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	457 273	426 320
Summa kortfristiga fordringar		2 662 702	2 794 529
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 046 429	3 222 756
Summa kassa och bank		4 046 429	3 222 756
Summa omsättningstillgångar		6 709 131	6 017 285
SUMMA TILLGÅNGAR		102 811 361	20 380 474

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 805 153	1 805 153
Uppskrivningsfond		82 290 300	0
Fond för yttre underhåll		2 510 580	2 756 612
Summa bundet eget kapital		86 606 033	4 561 765
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-27 659 876	-27 348 554
Årets resultat		657 742	-557 354
Summa fritt eget kapital		-27 002 134	-27 905 908
Summa eget kapital		59 603 899	-23 344 143
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	21 277 000	20 378 047
Summa långfristiga skulder		21 277 000	20 378 047
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	20 281 000	22 166 362
Leverantörsskulder		454 188	411 817
Skatteskulder		13 662	3 322
Övriga skulder		1 240	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 180 372	765 069
Summa kortfristiga skulder		21 930 462	23 346 570
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		102 811 361	20 380 474

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	657 742	-557 354
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	551 259	1 782 602
Förändring skatteskuld/fordran	10 340	4 510

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

1 219 341 1 229 758

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	96 555	346 013
Förändring av kortfristiga skulder	459 047	-372 615

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 774 943 1 203 156

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut	-986 409	-1 513 591
---	----------	------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-986 409 -1 513 591

Årets kassaflöde

788 534 -310 435

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	5 453 793	5 764 228
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	6 242 327	5 453 793

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR (2023:1) om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt bokföringsnämndens BFNAR 2012:1 (K3). Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod i enlighet med Årsredovisningslagen. Kassaflödesanalysen visar föreningens in- och utbetalningar under året. Likvida medel i kassaflödesanalysen utgörs av kassa, banktillgodohavanden samt medel på förvaltares klientmedelskonton.

Fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4). Reservering till yttre underhåll, enligt stadgarna, görs i bokslutet.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentavskrivning tillämpas från och med den 1 januari 2025.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Stomme & grund	120 år
Varmgarage	50 år
Bergvärme	30 år
Fjärrvärme	60 år
Fasad (tegel)	100 år
Yttertak	60 år
Ventilation	20 år
El	20 år
Hissar (datorer)	20 år
Hissar (maskin)	40 år
Fönster	40 år
Dörrar	20 år
Stammar (VA)	50 år
Balkong	30 år
Kabel Tv	10 år
Inventarier	5 år
Garage & carport	20 år
Staket	5 år
Lekställning	5 år
Lekplats	20 år
Tvättmaskin	10 år
Passersystem	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	6 374 085	6 373 902
Bredband	184 800	184 660
El	504 342	576 659
P-plats och garage	496 055	494 817
Avgift andrahandsupplåtelse	20 907	8 118
Betalningspåminnelse	420	300
Övriga objekt	14 886	13 798
	7 595 495	7 652 254

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Övriga rörelseintäkter	3 058	-9 896
	3 058	-9 896

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Reparationer	207 237	251 608
Klottersanering/skadegörelse	0	2 206
Planerat underhåll (samlingsk)	6 125	328 210
Underhåll planteringar, träd och buskar	98 388	0
Underhåll värme	1 428	1 395
Underhåll ventilation	98 050	267 877
Underhåll lektyor	5 881	4 000
Underhåll portar	22 812	0
Underhåll tak	110 150	0
Underhåll fönster	35 538	0
Underhåll av garageportar	26 688	37 050
OVK-besiktning	0	60 000
Nycklar och lås	25 993	20 395
Fastighetsskötsel	430 244	413 104
Trädgårdsskötsel extradeb	0	1 903
Städkostnader	184 000	161 952
Snöröjning/sandning	25 557	17 400
Hisskostnader	52 172	57 985
Besiktningsskostnader	55 250	1 337
Serviceavtal	95 554	93 402
Porttelefon, drift	3 919	4 391
Fastighetsel	660 241	613 332
Uppvärmning	1 157 485	1 122 032
Vatten och avlopp	450 973	430 455
Avfallshantering	145 433	190 174
Försäkringskostnader	156 489	152 998
Självrisker	0	1 018
Bredband och Kabel-TV	270 538	277 596
Trivselåtgärder	8 250	7 500
Förbrukningsinventarier	15 974	16 416
Förbrukningsmaterial	4 017	3 391
Underhåll kabel/tv porttelefon	0	47 500
Systematiskt brandskyddsarbete	0	19 250
	4 354 386	4 605 877

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Fastighetsavgift	189 640	179 300
Föreningsgemensamma kostnader	11 420	27 543
Revisionsarvode	22 475	21 925
Ekonomisk förvaltning	167 627	126 108
Bankkostnader	6 035	4 632
Konsultarvoden	0	11 000
Uppdatering underhållsplan	13 847	13 229
Medlems-/föreningsavgifter	8 130	8 130
Övriga förvaltningskostnader	27 632	21 669
IT-tjänster	615	0
Övriga poster	9 909	8 024
Medlemsinformation	0	12 222
	457 330	433 782

Not 6 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode*	319 450	105 000
Sociala avgifter*	110 261	32 981
	429 711	137 981

*Styrelsearvode och sociala avgifter avseende räkenskapsåret 2024 har periodiserats till ett för lågt belopp i föregående års redovisning. Till följd härav belastas resultatet för räkenskapsåret 2025 med ett högre belopp.

Not 7 Ventilationsanläggning

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	0	413 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	413 900
Ingående avskrivningar	0	-413 900
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-413 900
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Byggnader och mark

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	9 457 700	9 457 700
Omklassificeringar	23 995 345	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 453 045	9 457 700
Ingående avskrivningar	-5 815 396	-5 626 242
Omklassificeringar	-16 017 121	0
Årets avskrivningar - enligt K3 komponentindelning	-398 100	-189 154
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 230 617	-5 815 396
Årets uppskrivningar - MARK	82 290 300	0
Bokfört värde mark	1 709 700	1 709 700
Bokfört värde mark	84 000 000	1 709 700
Utgående redovisat värde	95 222 428	5 352 004
Taxeringsvärden byggnader	107 000 000	104 000 000
Taxeringsvärden mark	84 000 000	98 000 000
	191 000 000	202 000 000

Nytt taxeringsvärde för inkomståret 2025

Not 9 Säkerhetsdörrar

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	0	2 137 821
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	2 137 821
Ingående avskrivningar	0	-1 175 801
Årets avskrivningar	0	-106 891
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-1 282 692
Utgående redovisat värde	0	855 129

Not 10 Garage/carport

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	0	717 609
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	717 609
Ingående avskrivningar	0	-717 609
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-717 609
Utgående redovisat värde	0	0

Not 11 Elsystem

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	0	367 325
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	367 325
Ingående avskrivningar	0	-202 026
Årets avskrivningar	0	-18 366
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-220 392
Utgående redovisat värde	0	146 933

Not 12 Markanläggning

Staket har monterats 2009.

Lekställning och lekplats har anlagts 2012.

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	573 904	573 904
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	573 904	573 904
Ingående avskrivningar	-450 578	-428 932
Årets avskrivningar	-21 646	-21 646
Utgående ackumulerade avskrivningar	-472 224	-450 578
Utgående redovisat värde	101 680	123 326

Not 13 Bergvärmeanläggning

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	0	1 215 221
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	1 215 221
Ingående avskrivningar	0	-964 901
Årets avskrivningar	0	-60 761
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-1 025 662
Utgående redovisat värde	0	189 559

Not 14 Fastighetsförbättringar

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	0	19 861 081
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	19 861 081
Ingående avskrivningar	0	-12 472 541
Årets avskrivningar	0	-601 936
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-13 074 477
Utgående redovisat värde	0	6 786 604

Not 15 Inventarier, verktyg och installationer

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	1 458 752	1 458 752
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 458 752	1 458 752
Ingående avskrivningar	-549 118	-417 605
Årets avskrivningar	-131 513	-131 513
Utgående ackumulerade avskrivningar	-680 631	-549 118
Utgående redovisat värde	778 121	909 634

Not 16 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	866	689
Avräkningskonto förvaltare	2 195 899	2 231 037
Skattefordran	5 449	120 590
Övrig kortfristig fordran	0	5 777
Motkonto moms	107	0
	2 202 321	2 358 093

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Kabel-TV/Bredbandskostnad	70 627	60 340
Ekonomisk Förvaltning	34 906	30 878
Fastighetsförsäkring	157 788	156 489
Avfallshantering	964	1 033
Mätdata	0	6 436
Service avtal	49 341	45 145
Webbtjänst	5 925	5 925
Fastighetsskötsel	99 218	88 311
Upplupna ränteintäkter	6 971	12 513
Internet	2 963	0
Medlemsavgift	7 320	0
Systematiskt brandskyddsarbete	21 250	19 250
	457 273	426 320

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Villkors- ändringsdag	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Nordea 3975 82 59202	2,8	2028-01-19	12 372 000	12 532 000
Danske Bank 1302-01-51244	3,63	2027-05-31	9 165 000	9 277 871
Danske Bank 1302-01-47530	3,97	2026-03-02	10 886 000	11 360 186
Danske Bank 1302-01-74953	2,35	2026-12-30	9 135 000	9 374 352
			41 558 000	42 544 409
Kortfristig del av långfristig skuld			20 281 000	21 906 362

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 650 000 kr (varav 260 000 kr avser amortering på långfristiga lån). Lån som förfaller inom ett år exklusive årets amortering: 20 021 000 kr

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader	72 777	108 786
Styrelsearvoden*	111 000	20 750
Sociala avgifter*	32 860	-9 504
Revision	18 262	18 262
Fastighetsel	108 419	86 116
Uppdatering av underhållsplan	13 847	13 229
Fjärrvärme	151 987	153 520
Förutbetalda avgifter och hyror	639 957	355 830
Städning	12 000	0
Avfall	0	3 436
Snöröjning/sandning	0	13 496
Dataprogram	0	912
Porttelefon, drift	0	235
Serviceavtal	19 263	0
	1 180 372	765 068

*Upplupna arvoden och upplupna sociala avgifter avseende räkenskapsåret 2024 har periodiserats till ett för lågt belopp i föregående års redovisning. Till följd härav belastas resultatet för räkenskapsåret 2025 med ett högre belopp.

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Extra amortering om 2 miljoner sker i mars 2026.

Höjning av medlemsavgifterna med 5% från 2026-01-01

Not 21 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	52 452 000	52 452 000
	52 452 000	52 452 000

Årsredovisningen har beslutats 6 maj 2026.

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.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Annika Bergström
ordförande

Richard Thorngren
ledamot

Samira Elmesjö
ledamot

Jenny Andersson
ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Kristian Segerstedt
Revisor
BOREV Revision AB

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2025_BRF_Duvan.pdf

Kvittensen skapad: 2026-05-07 20:00:13

Dokumentet är undertecknat av:

	Annika Magdalena Bergström (19600218XXXX) Ordförande	2026-05-07 13:20:15
	Samira Elmesjö (19670731XXXX) Ledamot	2026-05-07 13:16:23
	Kristian Lars Segerstedt (19841209XXXX) Revisor	2026-05-07 20:00:13
	RICHARD THORNGREN (19690910XXXX) Ledamot	2026-05-07 15:32:54
	JENNY ANDERSSON (19801014XXXX) Ledamot	2026-05-07 13:45:59



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2025_BRF_Duvan.pdf (242617 byte)

4DE53C048CC46D636C17DD9F9E6C76888E60398EEDFBE68390A83328FFC61CBC1B4DFCBC3823AFABDA2D
578A0561D5771C313F0B1DBCD53AAE473EEE2FE97259

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summersa support

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Duvan, org.nr 717600-2017

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Duvan för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

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 31 december 2025 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.

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 revisionssed 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 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.

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 Bostadsrättsföreningen Duvan för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Kristian Segerstedt
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.05.2026 19:59

SENT BY OWNER:

Borev Revision • 07.05.2026 19:54

DOCUMENT ID:

H1xR0-I5R-g

ENVELOPE ID:

Sk0RbUcAWe-H1xR0-I5R-g

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025, Brf Duvan.pdf

2 pages

SHA-512:

7afbb952e8fe7320bb1855e1ab3fbea6e4a2d82c71a289
e897b60df16f8816f120cf0af9842a94235a2ad7291dfd6
6f97b665bfb0d5ffe8dc83e92db1d39bd56

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kristian Lars Segerstedt	Signed	07.05.2026 19:59	eID	Swedish BankID
kristian.segerstedt@borev.se	Authenticated	07.05.2026 19:55	Low	IP: 94.234.86.249

* 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