

Årsredovisning

Brf Duvslaget nr 1

769601-8634

Styrelsen för Brf Duvslaget nr 1 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 8
- Resultaträkning	9
- Balansräkning	10 - 11
- Kassaflödesanalys	12
- Noter	13 - 18
- Underskrifter	18

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Duvslaget nr 1 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse 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 ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Solna kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Duvslaget 1 i Solna stad den 15 april 1999. Föreningen innehar således marken med äganderätt.

Föreningens fastighet består av fyra flerbostadshus med totalt 139 bostadslägenheter och fyra lokaler.

Lägenhetsfördelning

11 st 1 rum och kök
44 st 2 rum och kök
67 st 3 rum och kök
16 st 4 rum och kök
1 st 5 rum och kök

Den totala boytan är 9 430,9 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 282 532 000 (276 492 000) kr varav markvärdet motsvarar 92 811 000 (108 199 000) kr och byggnadsvärdet 189 721 000 (168 293 000) kr. Fastigheten har erhållit ett nytt taxeringsvärde 2025, tidigare taxeringsvärden inom parentes.

Fastigheten har under året varit fullvärdesförsäkrad hos Protector försäkring.

Fastighetsförvaltning

ABJ Boförvaltning AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen.

Fastighetsskötseln har utförts av Storholmen Förvaltning AB.

För lokalvården har Stockholms Allstad AB anlitats.

Trädgårdsskötseln har ombesörjts av Trädgårdsservice B.Larsson & Son AB.

Samfällighet

Fastigheten Duvslaget 1 ingår tillsammans med tre andra fastigheter i en samfällighetsförening, som förvaltar en gemensam garageanläggning. Duvslaget 1 innehar 75 andelar av 175, dvs. 42,9%. På så sätt disponerar

bostadsrättsföreningen 35 garageplatser och fem uteplatser i gemensamhetsanläggningen till en kostnad av 42,9% av driftskostnaderna.

Föreningsfrågor

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens underhållsplan uppdaterades i slutet av 2024.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2025-04-23 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Robert Möller	Ordförande
Hans Ölander	Ledamot
Petra Gerhardsson	Ledamot
Bea Blomqvist	Ledamot
Parick Seghir	Ledamot
Jonathan Kumi	Ledamot
Mohamed Issa	Suppleant
Mats Leval	Suppleant

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

Revisor

Eva Andersson Dverstorp, Folkesson Råd & Revision

Valberedning

Hans Steijer Sammankallande
Sabine Vorrink
Sukri Demir

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2024-02-16.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 210 (203) medlemmar fördelade på 139 bostadsrättslägenheter och en bostadsrättslokal.

Under året har fjorton medlemmar lämnat föreningen och tjugo nya medlemmar har tillkommit.

<u>Utförda underhållsåtgärder</u>	<u>År</u>	<u>kostnad, tkr</u>
Stamspolning	2014	106
Byte av värmepump samt rengöring värme/kyla	2014	158
"Efterarbeten" efter förra årets ventilationsåtgärder	2014	12
Byte av sand i sandlåda och under gungor	2014	7
Översyn & åtgärder brandskydd	2015	224
Målning av soprumsgolv	2016	8
Målning av trapphus	2016	494
Värmearbeten	2016	2 013
OVK-besiktning, lokalerna	2016	31
Två nya tvättmaskiner	2017	103
Byte av fjärrvärmecentral	2017	376
Åtgärdat fläkt på taket	2017	64
Byte av fjärrvärmecentral, slutfaktura	2018	42
20 stycken LED-armaturer	2018	53
Tillverkning & montering av fyra stycken spaljéer	2018	36
OVK-besiktning	2019	554
Underhållsspolning av spillvattenavlopp	2019	106
Arboristarbete	2019	21
Utbyte av elmätare	2019	319
Utbyte av vattenmätare	2020	608
Hissrenovering, påbörjat projekt	2020	371
Trädvård	2020	62
Hissrenovering, fortsatta arbeten	2021	1 346
Utbyte av reglercentral för tryckstyrning	2021	15
Målning soprumsgolv	2022	28
OVK, lokaler inkl. åtgärder	2022	59
Hissrenovering, fortsatta arbeten	2022	2 206
Hissrenovering, fortsatta arbeten	2023	1 949
Installation av Axemasystem	2023	26
Lekutrustning	2023	110
Underhållsspolning av spillvattenavlopp	2024	103
OVK, 1 trapphus	2024	10
Installation av Axemasystem, etapp två	2024	60
OVK	2025	262
Cykelrum	2025	89
Vattendetektor	2025	49
Cykelparkering & asfaltering	2025	202

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifterna höjdes med 5% den 1 januari 2025.

Genomfört OVK under våren för både lägenheter och lokaler.

Genomfört våtrumsbesiktningar i samtliga 139 lägenheter och lokaler för att förebygga eventuella vattenskador.

Installerat vattenlarm under diskbänk i kök för samtliga 139 lägenheter.

Genomgång av befintliga leverantörsavtal.

Omförhandlat lokalhyresavtal till en högre hyresnivå för att öka föreningens intäkter.

Omförhandlat avtal med bredbandsleverantör till betydligt lägre kostnad

Omförhandlat avtal för snöröjning till bättre villkor och service.

Omförhandlat fastighetsförsäkring till lägre kostnad och oförändrade villkor.

Ansökt och blivit beviljade bidrag för fastighetsnära insamling (sophantering).

Installerat 53 platser för cyklar i cykelrum och 40 platser utomhus under tak.

Besiktning av föreningens skyddsrum.

Installation av vattendetektorsystem i samtliga kulvertar för att upptäcka läckage i tidigt skede.

Asfalterat för bättre vattenavrinning utanför BDG 10.

Lekplatsbesiktning genomförd.

Brandskyddsbesiktning genomförd.

Upprättat kris- och incidentplan för föreningen och dess medlemmar.

Genomfört takbesiktning efter höststorm.

Vid omläggning av lån hos Handelsbanken har styrelsen valt 90 dagars bindningstid för att under 2026 kunna upphandla föreningens samtliga lån för att få bästa möjliga ränta.

Flerårsöversikt

År	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	9 541	9 105	8 903	8 547	8 601
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 168	-112	-1 097	-1 603	-8
Soliditet, %	39	39	39	39	40
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	832	790	784	696	696
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	83	83	78		
Skuldsättning/kvm, kr	8 066	8 221	8 263		
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	8 344	8 504	8 547	8 867	8 884
Sparande/kvm, kr	172	179	234		
Räntekänslighet, %	10,03	10,76	10,91	12,74	12,76
Energikostnad/kvm, kr	242	211	194	215	191
Eget kapital, tkr	52 167	53 334	53 447	54 543	56 147
Taxeringsvärde, tkr	282 532	276 492	276 492	276 492	235 393
Årsavgift bostäder/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	832	791	784	696	696
Årsavgift lokaler/kvm upplåten med bostadsrätt, lokaler, kr	813	777	781	696	696
Hysesintäkt/kvm upplåten med hyresrätt, kr, inkl. bilplatser & förråd	4 655	4 748	4 346		
Hysesintäkt lokaler/kvm upplåten med hyresrätt, lokaler, kr	2 194	2 261	1 937	1 644	1 566
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	28,12	29,28	29,43	30,25	35,59
Genomsnittlig skuldränta, %	2,54	1,76	1,66	0,99	1,07
Avsatt till fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	145	50	50	50	50
lanspråktaget av fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	18	212	233	126	132
Antal överlåtelse, bostäder	12	13	8	16	15
Antal överlåtelse, lokaler	0	0	0	0	0
Försäljningspris/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	59 088	57 600	57 663	60 984	59 355

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

Soliditet: Totalt eget kapital genom balansomslutningen.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt: **Tidigare års genomsnittliga årsavgift är inte helt jämförbara med årets då 2023 år beräkningsgrunder baseras på Bokföringsnämndens nya allmänna råd (BFNAR 2023:1) där kostnaden för hushållsel och varmvatten som utdebiteras efter förbrukning från och med 2023 räknas som årsavgift.*

Skuldsättning per kvadratmeter: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna.

Sparande per kvadratmeter: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta. Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Kostnaden för uppvärmning och kallvatten ingår i årsavgiften och varmvatten och hushållsel debiteras efter faktisk förbrukning.

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Förlusten, som huvudsakligen beror på att föreningen belastas med höga avskrivningar 2 258 tkr som inte motsvaras av något likviditetsutflöde tvärtom minskade föreningens likvida medel under räkenskapsåret endast med 338 tkr trots att föreningen ökat sina amorteringar på fastighetslånen med 1 320 tkr, innebär följande för föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden, detta kommer att ske via höjda årsavgifter och/eller upptagande av nya lån.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	32 588 686	17 811 314	362 095	2 684 629	-112 343
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-112 343	112 343
Förändring av yttre fond			1 258 925	-1 258 925	
Årets resultat					-1 167 830
Belopp vid årets utgång	32 588 686	17 811 314	1 621 020	1 313 361	-1 167 830

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	1 313 360
Årets resultat	-1 167 830
<i>Summa</i>	<i>145 530</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	1 432 000
lanspråktagande av yttre fond	-601 889
Balanseras i ny räkning	-684 581
<i>Summa</i>	<i>145 530</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Årsavgifter och hyror	1	9 541 275	9 105 109
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		9 541 275	9 105 109
Rörelsekostnader			
Reparationer	2	-475 791	-660 696
Planerat underhåll	3	-601 889	-173 075
Fastighetsavgift/fastighetskatt	4	-304 956	-291 490
Drifkostnader	5	-4 217 768	-4 147 522
Övriga externa kostnader	6	-504 567	-537 449
Styrelsearvoden och personalkostnader	7	-355 775	-345 119
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 258 441	-1 702 566
Summa Rörelsekostnader		-8 719 187	-7 857 917
Rörelseresultat		822 088	1 247 192
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		47 680	65 717
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 037 598	-1 425 252
Summa finansiella poster		-1 989 918	-1 359 535
Resultat efter finansiella poster		-1 167 830	-112 343
Resultat före skatt		-1 167 830	-112 343
Årets resultat		-1 167 830	-112 343

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8, 9	126 047 183	128 305 624
Maskiner och andra tekniska tillgångar		–	0
Fastighetsförbättringar		–	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>126 047 183</i>	<i>128 305 624</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Egna bostadsrättslokaler		737 667	737 667
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>737 667</i>	<i>737 667</i>
Summa anläggningstillgångar		126 784 850	129 043 291
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 098	2 981
Övriga fordringar	10	48 930	43 020
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		239 388	230 946
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>291 415</i>	<i>276 948</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		6 554 647	6 892 416
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>6 554 647</i>	<i>6 892 416</i>
Summa omsättningstillgångar		6 846 062	7 169 364
SUMMA TILLGÅNGAR		133 630 912	136 212 655

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		32 588 686	32 588 686
Upplåtelseavgifter		17 811 314	17 811 314
Fond för yttre underhåll		1 621 020	362 095
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>52 021 020</i>	<i>50 762 095</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 313 360	2 684 629
Årets resultat		-1 167 830	-112 343
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>145 530</i>	<i>2 572 286</i>
Summa eget kapital		52 166 550	53 334 381
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	–	2 863 351
Summa långfristiga skulder		–	2 863 351
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	79 441 351	78 102 000
Förskott från kunder		163 984	163 984
Leverantörsskulder		656 529	774 021
Aktuella skatteskulder		18 419	33 764
Övriga skulder		104 057	42 900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 080 022	898 254
Summa kortfristiga skulder		81 464 362	80 014 923
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		133 630 912	136 212 655

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	822 088	1 247 192
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	2 258 441	1 702 565
Erhållen ränta	47 680	65 717
Erlagd ränta	-2 037 598	-1 425 252
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>1 090 611</i>	<i>1 590 222</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-14 468	309 782
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	110 089	-504 640
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 186 232	1 395 364
Investeringsverksamheten		
Omklassificering laddboxar	-	364 563
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	364 563
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 524 000	-408 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 524 000	-408 000
Årets kassaflöde	-337 768	1 351 927
Likvida medel vid årets början	6 892 416	5 540 488
Kursdifferens i likvida medel	-1	1
Likvida medel vid årets slut	6 554 647	6 892 416

NOTER

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Byte av redovisningsprincip

Detta är första året som årsredovisningen upprättas enligt K3-regelverket. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Nedanstående nyttjandeperiods används.

Typ

Byggnadens komponenter

Nyttjandeperiod

20-120 år

Not 1	Nettoomsättningen	2025	2024
	Årsavgifter bostäder	7 236 589	6 891 992
	Årsavgifter lokaler	68 961	65 677
	Hysesintäkter lokaler	673 964	663 530
	Debiterad fastighetskatt lokaler	32 660	32 460
	Hysesintäkter garage	352 208	340 698
	Hysesintäkter parkeringsplatser	262 604	282 418
	Hysesintäkter förråd	211 200	191 150
	Vattenavgifter	165 447	161 455
	Elavgifter	446 538	439 218
	Avgift för andrahandsuthyrning	14 700	19 578
	Avfallshantering	12 000	12 000
	Elbilsladdning	42 925	4 841
	Hysesintäkter cykelgarage	21 450	0
	Öresavrundning	29	92
	Summa	9 541 275	9 105 109

I årsavgiften ingår bland annat TV, bredband, uppvärmning och kallvatten, avseende varmvatten och hushållsel debiteras detta efter förbrukning.

Not 2	Reparationer	2025	2024
	Reparationer	172 340	269 650
	Tvättstuga	34 186	7 167
	Ventilation	15 332	25 367
	Hissar	71 496	6 745
	El	–	180 770
	Trädgårdskostnader	14 117	21 697
	VA	148 060	97 133
	Värme	–	24 562
	Portar & lås	16 886	18 356
	Tak	–	5 875
	Lekytor	3 374	3 374
		475 791	660 696

Not 3	Planerat underhåll	2025	2024
	OVK	261 940	10 175
	Underhållsspolning av spillvattenavlopp	0	102 525
	Installation Axema	0	60 375
	Cykelrum	89 331	–
	Vattendetektor	48 805	–
	Cykelparkering & asfaltering	201 813	–
		601 889	173 075

Kostnaden föreslås balanseras mot föreningens fond för yttre underhåll.

Not 4	Fastighetsskatt & kommunal fastighetsavgift	2025	2024
	Fastighetsskatt	65 320	64 920
	Kommunal fastighetsavgift	239 636	226 570
		304 956	291 490

Not 5	Driftskostnader	2025	2024
	Fastighetsskötsel	306 096	297 418
	Trädgårdsskötsel	55 388	87 869
	Snöröjning & sandning	63 844	102 677
	Städning	176 856	176 856
	Hyra av entrémattor	84 984	78 521
	Hiss besiktning	13 188	12 688
	Hiss service- och lamavtal	68 165	59 967
	Avgift till samfällighetsförening	105 600	112 261
	Städdagar	2 212	1 641
	El	908 944	658 194
	Uppvärmning	1 084 213	1 142 837
	Vatten	387 628	279 265

Renhållning	377 032	489 460
Fastighetsförsäkring	172 254	143 665
Kabel-TV	74 876	74 500
Bredband	128 436	126 768
Fastighetsskötsel utöver avtal	174 708	302 935
Övriga serviceavtal	3 994	–
Övriga besiktningar/kontroller	29 350	–
	4 217 768	4 147 522

Not 6	Övriga externa kostnader	2025	2024
	Lokalhyra	25 392	24 996
	Hyra garage	–	12 879
	Förbrukningsinventarier	9 678	51 118
	Förbrukningsmaterial	15 984	26 807
	Kreditupplysningar	1 619	1 619
	Telefon, porto & föreningens bredband	19 920	15 882
	Hemsida	4 906	6 217
	Revisionsarvode	26 625	25 125
	Föreningsstämma	29 893	27 305
	Föreningsgemensamma aktiviteter	1 129	–
	Arvode förvaltning	170 375	161 125
	Ekonomisk förvaltning utöver avtal	5 000	5 002
	Övriga administrationskostnader	28 518	22 297
	Bankkostnader	7 111	4 957
	Övriga externa tjänster	152 643	146 440
	Föreningsavgifter	5 773	5 681
	Öresavrundning	1	–
		504 567	537 450

Övriga externa tjänster omfattar kostnaden för el- och varmvattenavläsningar och prognosstyrning av värmen samt cykelåtervinning.

Not 7	Personalkostnader, styrelsearvoden & arbetsgivaravgifter	2025	2024
	Styrelsearvoden	284 750	270 000
	Arbetsgivaravgifter	71 025	75 119
		355 775	345 119

Föreningen har inte haft någon anställd personal varken under 2024 eller 2025.

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	155 343 182	155 343 182
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Omklassificeringar m.m. laddboxar	364 563	–
	Utgående anskaffningsvärden	155 707 745	155 343 182
	Ingående avskrivningar	-27 365 665	-25 715 266
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Omklassificeringar m.m. laddboxar	-36 456	–
	Årets avskrivningar	-2 258 441	-1 650 399
	Utgående avskrivningar	-29 660 562	-27 365 665
	Redovisat värde	126 047 183	127 977 517

I anskaffningsvärdet ingår markvärdet om 14 100 000 kr, marken är inte föremål för avskrivning.

Not 9	Laddboxar	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	729 126	729 126
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Omklassificering	-729 126	–
	Erhållet statligt bidrag	–	-364 563
	Utgående anskaffningsvärden	0	364 563
	Ingående avskrivningar	36 456	–
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Omklassificeringar m.m.	-36 456	–
	Årets avskrivningar	–	-36 456
	Utgående avskrivningar	0	-36 456
	Redovisat värde	0	328 107

Not 10	Övriga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Tillgodohavande skattekonto	32 414	26 504
	Felaktigt utdebitera moms av Duvslagets SFF	16 516	16 516
		48 930	43 020

Not 11	Fastighetslån	2025-12-31	2024-12-31
	Stadshypotek, 2,51% omsätts 2026-03-02	24 500 000	24 500 000
	Stadshypotek, 4,29% omsätts 2026-09-01	1 747 351	3 067 351
	Stadshypotek, 2,51% omsätts 2026-03-02	5 306 000	5 306 000
	Stadshypotek, 2,51% omsätts 2026-03-02	23 888 000	24 000 000
	Stadshypotek, 2,86% omsätts 2026-03-30	24 000 000	24 092 000
	Avgår kortfristig del	-79 441 351	-78 102 000
		0	2 863 351

Med anledning av att föreningen innehar fem lån om totalt 79 441 351 kr som löper ut inom ett år efter räkenskapsårets slut och därför ska ersättas av ett eller flera nya lån föreligger en skyldighet att redovisa dessa lån som kortfristiga även om det inte föreligger några förhållanden som talar för att lånen inte kommer att ersättas av ett eller flera nya lån. Detta i enlighet med BFNAR 2016:10, punkt 17.5.

Not 12	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	104 061 000	104 061 000
	Summa ställda säkerheter	104 061 000	104 061 000

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna höjdes med 5% den 1 januari 2026.

Tecknat nytt avtal för laddstolpar med KG Knutsson för bättre service och återbäring på oförändrad nivå-
Fuktmätningar i lägenheter där fuktskada misstänks efter våtrumsbesiktning samt påbörjat åtgärder i förekommande

Den dag årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-03-05

UNDERSKRIFTER

Solna den

Robert Möller

Bea Blomqvist

Hans Ölander

Petra Gerhardsson

Mats Leval, som suppleant för Patric Seghir

Jonathan Kumi

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

Eva Andersson Dverstorp
Auktoriserad revisor



Verification appendix

Finalized at: 2026-04-05 14:45:19 CEST

RESLY

Title: Duvslaget Årsredovisning 251231.pdf

Initiated By: eva.dverstorp@folkessonab.se (eva.dverstorp@folkessonab.se) via FOLKESSON 5568895246

Signees:

- Eva Maria Andersson Dverstorp signed at 2026-04-05 14:45:18 CEST with Swedish BankID (19680510-XXXX)
- Robert Möller signed at 2026-04-02 09:31:57 CEST with Swedish BankID (19651124-XXXX)
- Bea Berit Blomqvist signed at 2026-04-02 09:53:08 CEST with Swedish BankID (19581204-XXXX)
- Hans Frank Thure Ölander signed at 2026-04-02 17:40:11 CEST with Swedish BankID (19520912-XXXX)
- Jonathan Kumi signed at 2026-04-03 13:12:46 CEST with Swedish BankID (19950920-XXXX)
- Petra Gerhardsson signed at 2026-04-02 09:06:28 CEST with Swedish BankID (19740926-XXXX)
- Mats Leval signed at 2026-04-02 10:34:11 CEST with Swedish BankID (19720323-XXXX)

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.

ID: 69ce133ca6ecf40c4c17fe4d Digest: Pzeawl8l8GJJNKwZMCZ5ja6f7gGJzKCbyUI5zsDehlk=

Signed document (Pzeawl)