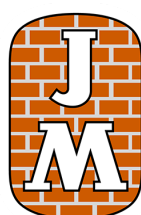


Årsredovisning 2025

Brf Dublonen

769638-3517



@home



HyOBVUUhZI-SyKHNIUnWx

Välkommen till årsredovisningen för Brf Dublonen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning samt att i förekommande fall hyra ut lokaler, garageplatser och p-platser. Upplåtelse får även omfatta förråd, balkonger och takterrasser samt mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-01-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-07-15 och nuvarande stadgar registrerades 2024-04-25 hos Bolagsverket.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2023 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2023.

Bostadslägenheterna är från året efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2039 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler/garage utgår från och med värdeåret.

Moms

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten. Föreningen är även redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler.

Högsta förvaltningsdomstolen har i juni 2025 fastslagit att bostadsrättsföreningar och fastighetsägare får använda omsättningsbaserad fördelning vid beräkning av momsavdrag. Styrelsen beslutade att då ändra momsnyckeln, vilket gjorde att mer än dubbelt så mycket momsavdrag kan göras nu än tidigare. Redovisas i not 8.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Sandaletten 2 i Stockholms kommun. Föreningen har 183 bostadsrätter om totalt 13 317 kvm och två lokaler om 154 kvm. Antal parkeringsplatser är 93 varav samtliga i garage och en parkeringsplats för MC.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial. I föreningens fastighetsförsäkring ingår även ansvarsförsäkring inklusive rättsskyddsförsäkring för styrelsens ledamöter.

Svanenmärkning

Entreprenören arbetar för ett hållbart boende genom att miljömärka sina egenutvecklade bostäder med den nordiska märkningen Svanen. Att entreprenörens hus är miljömärkta innebär att Svanens organisation granskar och verifierar att entreprenören uppfyller högt ställda miljökrav.

Trygg BRF-märkning

Trygg BRF är framtagen av branschinitiativet Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige för att göra marknaden för nyproduktion mer välfungerande och sund. Kraven som ska uppfyllas kan delas in i tre kategorier: ekonomi, långsiktighet och trygghet. Dessa krav uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver. För att säkerställa en rättssäker process utfärdas själva märkningen av Trygg BRF av den oberoende aktören Gar-Bo Försäkring AB. Entreprenören har ansökt om kvalitetsmärkning och det ställer utökade krav på nyckeltal i kostnadskalkyl/ekonomisk plan.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns det styrelserum för styrelsens arbete och som medlemmarna kan hyra. I fastigheten finns även två utrymmen för källsortering av sopor, två sopsugsanläggningar med egen tank, cykelrum, barnvagnsrum, städtrum, fastighets- och rullstolsförråd.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Hyresgäst	Lokaltyp	Moms	Yta m ²	Löptid t.o.m.
BFC i Stockholm AB	Cafe/Konditori	Ja	85	2026-09-30
Låslära AB	Butik/Låssmed	Ja	69	2026-06-30

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler. I det fall föreningen hyr ut parkeringsplatser till andra än sina egna medlemmar blir föreningen redovisningsskyldig för mervärdesskatt avseende parkeringsplatser.

Föreningen har år erhållit 1 172 352 kronor i återbetald mervärdesskatt hänförlig till byggkostnaden för lokaler. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokaler sker till hyresgäst som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under minst 10 år.

Entreprenören garanterar hyresintäkten t.o.m. den 21 augusti 2025, två år från och med godkänd entreprenad i sådan omfattning att den sammanlagda intäkten för lokaler enligt ekonomisk plan garanteras.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Under år 2025 har årsavgifterna varit oförändrade. Senast antaget pris för debitering av varmvatten är 65 kr/m³ inkl. moms.

Styrelsens sammansättning

Dennis Fogelmark	Ordförande
Henrik Haapaniemi	Styrelseledamot
Johannes Antar	Styrelseledamot
Kia Avramovic	Styrelseledamot
Mats Andersson	Styrelseledamot
Jan Jabr	Suppleant

Valberedning

Dragan Ovrlinec (sammanställande)
Sanne Eriksson

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Joakim Häll	Revisor	Kungsbron Borevision AB
August Andersson	Revisorssuppleant	Kungsbron Borevision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och omfattar perioden 2024–2054.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 132 000 kronor per år.

Planerade underhåll

2027 ● Underhåll lekplats
● Takbesiktning

Avtal med leverantörer

Digitala tjänster	Telia AB
Ekonomisk förvaltning	JM@Home AB
Mätning av vattenförbrukning	Brunata AB
Sopsugssystemets underhåll	Envac Scandinavia AB
Teknisk förvaltning	JM@Home AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har föreningen fortsatt sitt arbete med en fokuserad ekonomisk förvaltning med fokus på kostnadskontroll och långsiktigt hållbara beslut. Som en del av detta arbete har föreningen omförhandlat ett av sina lån vilket har lett till förbättrade villkor och betydande räntebesparingar.

Övriga uppgifter

Under delar av året har föreningen haft återkommande problem med obehöriga intrång i fastigheten. För att stärka säkerheten och minska risken för framtida incidenter har styrelsen vidtagit åtgärder, bland annat genom installation av ett kameraövervakningssystem i enlighet med gällande regelverk. Styrelsen har under året även arbetat aktivt med garantiärenden och tekniska frågor kopplade till fastigheten. Detta har innefattat besiktningar, uppföljning av åtgärder samt dialog med entreprenör och andra externa parter för att säkerställa fastighetens funktion och kvalitet. Brandskyddsfrågor har fortsatt varit prioriterade och styrelsen har arbetat med rutiner och kontroller för att säkerställa efterlevnad av gällande krav. Arbetet med den löpande förvaltningen av gemensamma utrymmen har fortsatt, i syfte att upprätthålla ordning, säkerhet och trivsel. Styrelsen fortsätter sitt arbete för att säkerställa en stabil, trygg och välskött förening och tackar medlemmarna för gott samarbete under året.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 304 st. Tillkommande medlemmar under året var 35 och avgående medlemmar under året var 39. Vid räkenskapsårets slut fanns det 300 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 16 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023
Nettoomsättning	14 696 010	14 617 327	3 626 016
Resultat efter fin. poster	-2 977 926	-3 056 410	-533 315
Soliditet (%)	79	79	78
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	957	947	238
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,3	86	83
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 365	14 478	14 580
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	14 201	14 312	14 412
Sparande / kvm totalyta, kr	104	96	41
Energikostnad / kvm totalyta, kr	154	166	47
Räntekänslighet (%)	15,01	15,28	61

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen visar ett negativt resultat enligt resultaträkningen. Anledningen till det negativa kapitalet är att avskrivningar belastar resultatet. Avskrivningarna har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning). Föreningens årsintäkter ska enligt stadgarna inte täcka avskrivningarna så resultatet påverkar inte föreningens förmåga att möta framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT		DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	
	2024-12-31			2025-12-31
Insatser	424 252 000	-	-	424 252 000
Upplåtelseavgifter	298 218 000	-	-	298 218 000
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Yttre fond	143 106	-	404 130	547 236
Balanserat resultat	-676 421	-3 056 410	-404 130	-4 136 961
Årets resultat	-3 056 410	3 056 410	-2 977 926	-2 977 926
Eget kapital	718 880 275	0	-2 977 926	715 902 349

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 136 961
Årets resultat	-2 977 926
Totalt	-7 114 887

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	404 130
Balanseras i ny räkning	-7 519 017
	-7 114 887

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter	2, 3		
Nettoomsättning		14 696 010	14 617 327
Rörelseintäkter		82 203	39 738
Summa rörelseintäkter		14 778 213	14 657 065
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-4 399 136	-4 237 333
Övriga externa kostnader	8	-342 906	-257 645
Personalkostnader	9	-308 437	-301 215
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 375 526	-4 346 304
Summa rörelsekostnader		-9 426 005	-9 142 497
RÖRELSERESULTAT		5 352 208	5 514 568
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 734	16 390
Räntekostnader och liknande resultatposter		-8 333 868	-8 587 368
Summa finansiella poster		-8 330 134	-8 570 978
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 977 926	-3 056 410
ÅRETS RESULTAT		-2 977 926	-3 056 410

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 17	907 170 816	911 517 120
Maskiner och inventarier	11	435 857	0
Summa materiella anläggningstillgångar		907 606 673	911 517 120
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		907 606 673	911 517 120
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		49 647	152 360
Övriga fordringar	12	1 930 493	3 166 885
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	199 839	189 490
Summa kortfristiga fordringar		2 179 979	3 508 735
Kassa och bank			
Kassa och bank		36 262	13 875
Summa kassa och bank		36 262	13 875
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 216 240	3 522 609
SUMMA TILLGÅNGAR		909 822 913	915 039 729

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		722 470 000	722 470 000
Fond för yttre underhåll		547 236	143 106
Summa bundet eget kapital		723 017 236	722 613 106
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 136 961	-676 421
Årets resultat		-2 977 926	-3 056 410
Summa fritt eget kapital		-7 114 887	-3 732 831
SUMMA EGET KAPITAL		715 902 349	718 880 275
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 17	124 545 467	129 666 666
Summa långfristiga skulder		124 545 467	129 666 666
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 17	66 751 093	63 130 834
Leverantörsskulder		312 947	332 665
Skatteskulder		127 299	785 890
Övriga kortfristiga skulder	15	96 665	97 556
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 087 093	2 145 843
Summa kortfristiga skulder		69 375 098	66 492 788
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		909 822 913	915 039 729

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	5 352 208	5 514 568
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	4 375 526	4 346 304
	9 727 734	9 860 872
Erhållen ränta	3 734	16 390
Erlagd ränta	-8 333 868	-8 587 368
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 397 600	1 289 894
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	857 813	5 682 051
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-737 950	-9 457 579
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 517 463	-2 485 634
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-465 079	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-465 079	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 500 940	-1 362 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 500 940	-1 362 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-448 556	-3 847 634
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 370 935	6 218 569
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 922 379	2 370 935

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Dublonen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Principerna är oförändrade jämfört med föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
Installationer	5 - 7 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	11 878 020	11 878 302
Hysesintäkter lokaler, moms	385 716	379 740
Hysesintäkter garage	1 401 752	1 383 560
Hysesintäkter garage, moms	8 400	0
Hysesintäkter förråd	16 800	16 800
Hysesintäkter förråd, moms	3 000	0
Deb. fastighetsskatt, moms	13 678	31 992
Intäkter internet	483 120	483 129
Varmvatten periodisering	2 339	10 387
Varmvatten, moms	390 916	381 162
Övriga intäkter	59 886	0
Nycklar/lås vidarefakturerings	0	400
Dröjsmålsränta	1 309	580
Administrativ avgift	0	250
Andrahandsuthyrning	51 074	51 025
Summa	14 696 010	14 617 327

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Vidarefakturerings moms	0	16 288
Öres- och kronutjämning	-1	-4
Erhållna statliga bidrag	32 940	0
Försäkringsersättning	48 764	22 953
Övriga rörelseintäkter	500	500
Summa	82 203	39 738

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	2 494
Städning	10 282	3 156
Fastighetsskötsel	861 506	760 685
Besiktning och service	144 178	133 565
Trädgårdsarbete	15 372	199
Snöskottning	1 455	118 508
Övrigt	8 691	5 794
Summa	1 041 483	1 024 401

NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2025	2024
Löpande rep och underhåll installationer	17 859	2 762
Löpande rep och underhåll ventilation	66 538	30 834
Löpande rep och underhåll hissar	83 947	0
Löpande rep och underhåll lås,larm och dörrar	132 573	41 655
Löpande rep och underhåll garage och p-platser	0	8 625
Reparation försäkringsskada	30 390	0
Summa	331 307	83 876

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Elavgifter	649 711	631 709
Uppvärmning	1 110 335	1 262 389
Vatten	313 516	343 500
Sophämtning	271 198	295 702
Summa	2 344 761	2 533 300

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	70 083	67 269
Kabel-TV	508 925	505 518
Beräknad fastighetsskatt	102 577	22 970
Summa	681 585	595 757

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	70 283	32 573
Förbrukningsmaterial	47 988	14 204
Revisionsarvoden	29 920	2 471
Ekonomisk förvaltning	218 452	208 396
Konsultkostnader	15 878	0
Omlagd moms	-39 615	0
Summa	342 906	257 645

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	234 700	229 200
Sociala avgifter	73 737	72 015
Summa	308 437	301 215

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	916 950 000	916 950 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	916 950 000	916 950 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 432 880	-1 086 576
Årets avskrivning	-4 346 304	-4 346 304
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 779 184	-5 432 880
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	907 170 816	911 517 120
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>395 393 293</i>	<i>395 393 293</i>

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp*	465 079	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	465 079	0
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-29 222	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-29 222	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	435 857	0

* Årets inköp avser installation av kamerasystem samt passagesystem.

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Fordran Entreprenör	0	32 971
Skattekonto	26 764	771 001
Momsfordran	16 278	0
Övriga fordringar	1 333	5 852
Klientmedelskonto	1 884 982	2 357 061
Borgo	1 136	0
Summa	1 930 493	3 166 885

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	103 145	101 014
Försäkringspremier	48 706	45 731
Kabel-TV	47 988	42 745
Summa	199 839	189 490

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2028-08-25	2,57 %	61 629 894	63 130 834
Nordea	2026-08-19	4,43 %	64 833 333	64 833 333
Nordea	2027-08-16	4,41 %	64 833 333	64 833 333
Summa			191 296 560	192 797 500
Varav kortfristig del			66 751 093	63 130 834

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 181 707 760 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2025-12-31	2024-12-31
Redovisningskonto moms	24 445	27 174
Personalens källskatt	35 280	34 380
Lagstadg soc avg lönesk	36 940	36 002
Summa	96 665	97 556

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
EI	75 436	64 656
Uppvärmning	132 088	94 851
Utgiftsräntor	570 215	570 215
Vatten	23 788	68 359
Uppl kostn renhållningsavg	0	65 297
Beräknade uppl. sociala avgifter	13 025	13 025
Förutbetalda avgifter/hyror	1 184 708	1 183 004
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	47 833	41 436
Beräknat revisionsarvode	40 000	45 000
Summa	2 087 093	2 145 843

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

194 500 000

2024-12-31

194 500 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-09.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Dennis Fogelmark
Ordförande

Henrik Haapaniemi
Styrelseledamot

Johannes Antar
Styrelseledamot

Kia Avramovic
Styrelseledamot

Mats Andersson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Kungsbron Borevision AB
Joakim Häll
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.04.2026 06:14

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 10.04.2026 12:43

DOCUMENT ID:

SyKHNIUnWx

ENVELOPE ID:

HyOBVUUhZI-SyKHNIUnWx

DOCUMENT NAME:

Dublonen ÅR 2025.pdf

19 pages

SHA-512:

7f5822eeefd6295ba3108541864a6b4a0c0797e64d7b92
3ffeb247fd7ac1a3a90cded5c1a4bdb1402c9dae923695e
88265f51412d7fff8a33e1b67c50791923c

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. DENNIS DANIEL KUNDU F OGELMARK dennis.kundu@gmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 19:26 10.04.2026 19:24	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.55.81
2. Lars Henrik Haapaniemi aspencape1979@gmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 19:28 10.04.2026 19:28	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.1.210
3. JOHANNES HANNA ANT AR johannes.antar@hotmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 19:31 10.04.2026 19:30	eID Low	Swedish BankID IP: 90.231.150.101
4. KIA ZAKIYA ANJA AVRA MOVIC zakiya.polos@hotmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 20:24 10.04.2026 20:23	eID Low	Swedish BankID IP: 81.235.252.11
5. Mats Roland Andersson mats.svf@gmail.com	 Signed Authenticated	12.04.2026 10:03 12.04.2026 10:02	eID Low	Swedish BankID IP: 78.69.96.201
6. Joakim Rickard Häll joakim.hall@kungsbronbo revision.se	 Signed Authenticated	19.04.2026 06:14 18.04.2026 09:40	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.184.213

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Dublonen, org.nr. 769638-3517

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Dublonen för räkenskapsåret 2025.

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 för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet 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.

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 för LCE 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 för LCE 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, förfälskning, 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Dublonen för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Joakim Rickard Häll

Revisor

Serienummer: 8580df584a81b7[...]14a82803a9704

IP: 31.208.xxx.xxx

2026-04-19 04:16:56 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.