







Årsredovisning 2025

Brf Duetten

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Duetten med säte i Huddinge org.nr. 769618-2455 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Huddinge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Visan 44	2009-06-11	1980
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-05-01.

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

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

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Per-Åke Alm	Ordförande	2022-05-19	
Kate Langenkrans	Ledamot	2019-12-27	
Anita Eriksson	Ledamot	2013-06-11	
Lena Ståhlemo	Ledamot	2025-10-08	
Kristina Regéus	Ledamot	2016-05-27	2025-10-08
Ana Maria Mununar	Ledamot	2021-07-16	
Guy Merlin Mognemo Tsemo	Ledamot	2022-05-19	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Per-Åke Alm, Ana-Maria Munuar och Lena Ståhlemo.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Per-Åke Alm och Kate Langekrans, var för sig.

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

Valberedning har varit Richard Rönnklint (sammankallande) och Charlotte Karlsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-23. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 10% från 1 januari. Hyresförhandlingen med Hyresgästföreningen slutade med en hyreshöjning på 4,7 % från 1 januari för våra hyresgäster.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.
Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes 2025-06-10.

Aktiviteter

- Vi genomförde ett medlemsmöte 19 november, 20 medlemmar deltog. Styrelsen presenterades och vi informerade om nytt betalsystem för tvättstugan. Efter omröstning beslutade mötet att betalning för nyttjande av tvättstugan genomförs från 1 januari 2026. Vi informerade om förestående stambyte som är inplanerat till 2030. Mötet avslutades med frågestund med stor bredd på frågor som berör vårt boende. Speciellt frågades det om vår underhållsplan, när specifika åtgärder ska utföras.
- Tillsammans med Samfällighetsföreningen genomfördes två städdagar som avslutades med grillad korv, kaffe, läsk och kaffebröd.
- Vi fortsätter vårt samarbete med polisen Grannsamverkaninformation publiceras på vår hemsida.

Dokument-ID 09222115557573153448 Signerat PA, KL, GMMT, AMM, LS, AE, EHB, WL

Samarbetspartner
Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södertörn	Ekonomisk förvaltning
HSB Södertörn	Teknisk förvaltning
HSB Södertörn	Fastighetsskötsel
HSB Södertörn	Avflyttningstillsyn
Vattenfall	Elavtal
Folksam	Fastighetsförsäkring
Securitas Direkt	Begränsade jouruppdrag
HEBE	Trappstädning
Trångsunds Trädgård och fastighetsservice	Snöröjning, gräsklippning

Följande åtgärder följer vår underhållsplan

Årtal	Åtgärd
2026	Målning av förrådsdörrar på terrasser och altaner
	Målning av träpanel på förråd på terrasser och altaner
	OVK-besiktning
	Rensning av hängrännor och stuprör, kontroll av takpannor.
2027	Balkongräcken, i trä bytes på takterrasser
	Målning av gavelspetsar
	Porttelefonisystem, byte
	Fläktaggregat Ta eller FA aggregat >3m3/s
	Kanalfläkt byte ∅ 200–250 mm
2028	Stuprör byte galv/lack
	Hängrännor byte galv/lack
	Taksprång
	Takpannor byte inkl papp
	Takdetaljer samtliga, byte normal omfattning ca 15%
2029	Energideklaration
2030	Stambyte
	Elstigar, byte lgh
	Armaturbyte i förråd LED

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

- Nya belysningsarmaturer installerades i våra trapphus.
- Hängrännor och stuprör rensades.
- Radonmätningen 2024 påvisade för höga mätvärden i en lägenhet. Vid andra ommätning på hösten 2025 visade mätningen fortfarande för höga värden. HSB servicetekniker har fått indikationer från andra BRF: er i Skogås att höga radonvärden har uppmätts. Man misstänker att sprängningar vid Österleden kan vara en orsak att nya sprickor i berggrunden gör det möjligt att radon lättare kan spridas. Fläktsystemets luftflöde ökades för högre forcerad ventilation som ska reducera radonmängden. Ny mätning ska påbörjas i februari 2026.
- Vårt värmesystem har kontrollerats för bästa balansen vilket ska ge våra boenden bättre och jämnare värme i lägenheterna.

Föreningen har nu påbörjat vår långsiktiga underhållsplan som i dagsläget sträcker sig 30 år framåt med sikte på att utökas till 50 år.
Vår underhållsplan är ett levande arbetsdokument, vilket betyder att vissa åtgärder kan tidigareläggas eller senareläggas beroende på åtgärdernas nödvändighet.

Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.
Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 144 och under året har det tillkommit 6 och avgått 7 medlemmar.
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 143.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	66	-56	-34	98	64
Skuldsättning, kr/kvm	5 277	5 306	5 783	6 032	6 321
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 032	6 066	6 610	0	0
Räntekänslighet, %	7	8	9	10	10
Energikostnad, kr/kvm	27	37	28	17	14
Årsavgifter, kr/kvm	882	792	761	728	721
Årsavgifter/totala intäkter, %	82	82	79	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	935	846	847	770	767
Nettoomsättning, tkr	8 256	7 493	7 223	6 878	6 857
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 153	-2 257	-2 805	-1 032	-1 439
Soliditet, %	54	54	53	52	51

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader samt avskrivningarna, som dock inte är likviditetspåverkande.
Föreningens kassaflöde är negativt med - 117 215 kronor.
Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 66 kr/kvm.

Föreningen kämpar fortfarande med att motverka tidigare års motvilja att årligen höja medlemsavgiften, där inte ens täckning för ökad inflation kompenserades.
För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om justering av årsavgiften för år 2025 med 10 % samt en höjning med 3 % från 1 april 2026.
Det är nuvarande styrelsens ambition att med årliga mindre medlemsavgiftshöjningar och med kommande amorteringar kunna få en utveckling till ett positivt sparande.

Dokument-ID 09222115557573153448 Signerat PA, KL, GMMT, AMM, LS, AE, EHB, WL

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	66 481 498	0	0	66 481 498
Upplåtelseavgifter, kr	12 582 102	0	0	12 582 102
Underhållsfond, kr	179 679	0	182 284	361 963
S:a bundet eget kapital, kr	**79 243 279**	**0**	**182 284**	**79 425 563**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-19 285 858	-2 256 797	-182 284	-21 724 940
Årets resultat, kr	-2 256 797	2 256 797	-1 153 057	-1 153 057
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-21 542 655**	**0**	**-1 335 341**	**-22 877 997**
S:a eget kapital, kr	**57 700 624**	**0**	**-1 153 057**	**56 547 566**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 505 000 kr samt ianspråktagande skett med 322 716 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-21 542 655
Årets resultat, kr	-1 153 057
Reservation till underhållsfond, kr	-505 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	322 716
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-22 877 996**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**-22 877 996**

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	8 256 467	7 492 642
Övriga rörelseintäkter	Not 3	113 396	72 050
Summa Rörelseintäkter		**8 369 863**	**7 564 692**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 466 479	-6 970 360
Övriga externa kostnader	Not 5	-190 103	-100 236
Personalkostnader	Not 6	-235 383	-235 335
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 422 229	-1 422 229
Summa Rörelsekostnader		**-8 314 194**	**-8 728 160**
Rörelseresultat		**55 669**	**-1 163 468**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		68 266	134 229
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 276 992	-1 227 558
Summa Finansiella poster		**-1 208 726**	**-1 093 329**
Resultat efter finansiella poster		**-1 153 057**	**-2 256 797**
Resultat före skatt		**-1 153 057**	**-2 256 797**
Årets resultat		**-1 153 057**	**-2 256 797**

Dokument-ID 09222115557573153448 Signerat PA, KL, GMMT, AMM, LS, AE, EHB, WL

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	100 408 074	101 830 303
Summa Materiella anläggningstillgångar		**100 408 074**	**101 830 303**
Summa Anläggningstillgångar		**100 408 074**	**101 830 303**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 134	60
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	1 533 004	660 756
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	987 659	992 622
Summa Kortfristiga fordringar		**2 525 797**	**1 653 439**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	2 000 000	3 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		**2 000 000**	**3 000 000**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	139 780	131 445
Summa Kassa och bank		**139 780**	**131 445**
Summa Omsättningstillgångar		**4 665 576**	**4 784 883**
Summa Tillgångar		**105 073 650**	**106 615 187**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		79 063 600	79 063 600
Fond för yttre underhåll		361 963	179 679
Summa Bundet eget kapital		**79 425 563**	**79 243 279**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-21 724 940	-19 285 858
Årets resultat		-1 153 057	-2 256 797
Summa Ansamlad förlust		**-22 877 997**	**-21 542 655**
Summa Eget kapital		**56 547 566**	**57 700 623**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	25 087 500	22 121 680
Summa Långfristiga skulder		**25 087 500**	**22 121 680**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		22 121 680	25 353 052
Leverantörsskulder		558 111	716 347
Skatteskulder	Not 14	14 010	17 881
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	7 050	7 050
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	737 733	698 553
Summa Kortfristiga skulder		**23 438 584**	**26 792 883**
Summa Skulder		**48 526 084**	**48 914 563**
Summa Eget kapital och skulder		**105 073 650**	**106 615 186**

Dokument-ID 09222115557573153448 Signerat PA, KL, GMMT, AMM, LS, AE, EHB, WL

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	55 669	-1 163 468
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 422 229	1 422 229
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**1 422 229**	**1 422 229**
Erhållen ränta	90 487	165 583
Erlagd ränta	-1 276 992	-1 227 558
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**291 393**	**-803 214**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-20 129	-20 720
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-122 927	-698 367
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-143 056**	**-719 086**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**148 337**	**-1 522 300**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-265 552	-4 265 552
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-265 552**	**-4 265 552**
Årets kassaflöde	**-117 215**	**-5 787 852**
Likvida medel vid årets början	**3 727 754**	**9 515 606**
Likvida medel vid årets slut	**3 610 539**	**3 727 754**

Dokument-ID 09222115557573153448 Signerat PA, KL, GMMT, AMM, LS, AE, EHB, WL

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

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

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

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

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

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

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

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

gällande skatteregler.

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

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möte ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

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

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

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Dokument-ID 09222115557573153448 Signerat PA, KL, GMMT, AMM, LS, AE, EHB, WL

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 904 296	6 202 311
	Hyror bostäder	1 316 784	1 245 555
	Hyror övrigt	21 600	21 600
	Övriga primära intäkter	27 387	24 476
	Summa Bruttoomsättning	**8 270 067**	**7 493 942**
	Hyresbortfall	-13 600	-1 300
	Summa	**-13 600**	**-1 300**
	Summa Nettoomsättning	**8 256 467**	**7 492 642**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	95 497	72 050
	Övriga sekundära intäkter	17 899	0
	Summa Övriga rörelseintäkter	**113 396**	**72 050**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-4 943 444	-5 065 793
	Reparationer	-289 186	-327 648
	Planerat underhåll	-322 716	-337 321
	Försäkringsskador	-162 830	-439 997
	El	-241 941	-335 416
	Fastighetsförsäkring	-296 250	-265 625
	Kabel-TV och bredband	-11 853	-11 109
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-198 260	-187 450
	Summa Driftskostnader	**-6 466 479**	**-6 970 360**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-18 531	-11 081
	Administrationskostnader	-49 811	-46 667
	Extern revision	-21 250	-18 750
	Medlemsavgifter	-2 520	0
	Föreningsverksamhet	-16 355	-10 611
	Övriga förvaltningskostnader	-81 637	-13 127
	Summa Övriga externa kostnader	**-190 103**	**-100 236**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-182 500	-180 000
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Övriga arvoden	-10 750	-10 250
	Sociala avgifter	-37 133	-40 085
	Summa Personalkostnader	**-235 383**	**-235 335**

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-1 422 229	-1 422 229
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-1 422 229**	**-1 422 229**

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	93 245 885	93 245 885
	Ingående anskaffningsvärde mark	27 500 000	27 500 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	10 438	10 438
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**120 756 323**	**120 756 323**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-18 926 020	-17 503 790
	Årets avskrivningar	-1 422 229	-1 422 229
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-20 348 249**	**-18 926 020**
	Utgående redovisat värde	**100 408 074**	**101 830 303**

	Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	102 000 000	94 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	30 000 000	41 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	**132 000 000**	**135 000 000**

	Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Fastighetsinteckning	60 000 000	60 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	**60 000 000**	**60 000 000**

Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	1 470 760	596 309
	Övriga fordringar	62 244	64 447
	Summa Övriga fordringar	**1 533 004**	**660 756**

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	24 092	46 313
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	963 567	946 309
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**987 659**	**992 622**

Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Placeringar HSB	2 000 000	3 000 000
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**2 000 000**	**3 000 000**

Not 12	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Swedbank betalkort	24 717	16 382
	Handelsbanken	115 062	115 062
	Summa Kassa och bank	**139 780**	**131 445**

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	2,74%	2027-03-01	12 587 500	150 000
Stadshypotek AB	2,83%	2028-03-01	12 500 000	0
Stadshypotek AB	3,87%	2026-03-01	11 000 000	0
Stadshypotek AB	1,32%	2026-03-01	11 121 680	115 552
			47 209 180	**265 552**

Långfristig del	24 937 500
Nästa års amortering av långfristig skuld	150 000
Lån som ska konverteras inom ett år	22 121 680
Kortfristig del	22 271 680
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	265 552
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 062 208
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,69%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
	Skatteskulder		
	Skatteskulder	14 010	17 881
	Summa Skatteskulder	**14 010**	**17 881**

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Depositioner	7 050	7 050
	Summa Övriga skulder	**7 050**	**7 050**

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	698 024	667 652
	Övriga upplupna kostnader	39 709	30 901
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**737 733**	**698 553**

Styrelsen godkände årsredovisningen 2026-03-10.

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Duetten

Org.nr 769618-2455

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Duetten för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Duettens 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. 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. 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Dokument-ID 09222115557573740890 Signerat EHB, WL

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Duetten för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från Kungsbron Borevision AB:s professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

William Lindström
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Ewa Härgestam Bergfast
Förtroendevald revisor

Dokument-ID 09222115557573740890 Signerat EHB, WL

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Duetten signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Per-Åke Alm
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 10:03:37

Kate Langenkrans
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 08:44:13

Guy Merlin Mognemo Tsemo
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 21:54:51

Ana Maria Mununar
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 19:24:54

Lena Ståhlemo
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 16:26:46

Anita Eriksson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 16:39:33

Ewa Härgestam Bergfast
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 21:18:08

William Lindström
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 14:28:26

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Duetten signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Ewa Härgestam Bergfast
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 21:20:30

William Lindström
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 14:28:10

Ordlista

Årsredovisning

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkningen

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

Avskrivningar

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

Balansräkningen

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

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

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

Kassa och bank

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Fond för inre underhåll

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

Tomträtt

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

Kassaflödesanalys

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

Likviditet

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

Slutligen

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