

Årsredovisning
Brf Skytten i Duvbo
2025



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKYTTE I DUVBO

2026-05-21

KALLELSE TILL ÅRSSTÄMMA I BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKYTTE I DUVBO

Mötet hålls i föreningslokalen på Solvallavägen 48 den 21 maj 2026 kl.19.00

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Godkännande av dagordningen
7. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden till styrelsen och revisorer för nästkommande år
14. Beslut om antalet ledamöter och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleanter
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Avslutande

Välkomna!

Med vänliga hälsningar

Styrelsen

Bostadsrättsföreningen Skytten i Duvbo

**Årsredovisning
för
Brf Skytten i Duvbo
715200-1280**

**Räkenskapsåret
2025**

Styrelsen för Brf Skytten i Duvbo med säte i Stockholm, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2024-10-15.

Ekonomisk plan

Den nuvarande ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 1983-06-20.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet med beteckningen Skytten 8 i Sundbybergs Stad förvärvades 1956 och bebyggdes 1957. Fastigheten är upplåten med äganderätt. Fastigheten består av 7 flerbostadshus i 4 plan och den totala ytan uppgår till 10 178 kvm, vilka fördelar sig på 9 523 kvm bostäder, 357 kvm lokaler samt 298 kvm garage. Marken är 19 211 kvm på fri grund. Föreningen upplåter 141 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lokaler, 2 förråd, 21 garage varav 12 varmgarage och 9 kallgarage, 8 mc-platser i garage och 92 p-platser med hyresrätt. Byggnadernas uppvärmning är vattenburen fjärrvärme.

Fördelningen av de 141 st lägenheterna är som följer:

1 rkv	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
18 st	2 st	36 st	48 st	30 st	7 st

Föreningen förfogar även över fastighetskontor, verkstad och förråd på Solvallavägen samt garage på Duvkullavägen.

Lokaler

I lokalerna bedrivs följande verksamheter: Friser- och skönhetssalong, fotvård, kontor och cykelverkstad.

Gemensamhetslokaler

- Bastu 1 st
- Föreningslokal 1 st
- Tvättstugor 3 st
- Mangelrum 3 st
- Grovtvättstuga 1 st
- Torkrum 4 st
- Cykelrum 7 st
- Rum för källkar, pulkor m.m.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad via Bostadsrätternas fastighetsförsäkring där även ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen samt lägenhetsförteckningen har skötts av Fastum AB.

Under 2025 har Maud Karlsson och Jana Hautala skött det administrativa arbetet.

Deltidsanställd (60 %) fastighetsskötare har varit Lars Lagerbäck.

Rekommendationer och bestämmelser

- Tappvarmvattnet ska hålla minst 55°C
- Installera gärna badrumsfläkt
- Vädra badrummet ofta
- Kemikalier, el-material m.m. får ej kastas i sopskåpen
- Alla rekommenderas att ha bostadsrättstilläggsförsäkring till hemförsäkringen
- Alla ska ha fungerande brandvarnare

Taxeringsvärde

Fastigheten är taxerad 2025 till 256 694 000 kr, varav markvärde 138 336 000 kr och byggnaderna 118 358 000 kr. Taxeringsvärdet fastställs vart tredje år av Skatteverket och speglar generellt 75% av marknadsvärdet på fastigheten, som om det vore ett hyreshus.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2025 har varit 1 724 kr per bostadslägenhet. För lokaler betalas fastighetsskatt med 1 % av dess taxeringsvärde.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 11.

Årsavgifter

Enligt föreningens stadgar ska bostadsrättsinnehavarna betala årsavgift till föreningen för finansiering av föreningens löpande kostnader och utgifter samt stadgeenliga avsättningar till fonder. Fördelningen av årsavgifterna är baserad på lägenheternas andelstal och det är styrelsen som beslutar om ändring av årsavgifterna.

Årsavgifterna förändrades senast 2024-04-01 genom en höjning med 8%. Dessförinnan ägde en höjning rum 2015-01-01 med 5%.

Fastighetens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070.

Följande mer omfattande åtgärder har genomförts:

<i>År</i>	<i>Åtgärd</i>
2025	Byte av inkommande vattenledning
2024	Byte av vattenpump
2024	Fasadtvätt (norrssidor) av 5 hus
2024	Byte av inkommande vattenledning påbörjat
2023	Målning av husgrunder
2023	Obligatorisk ventilationskontroll
2023	Inköp av ny grovtvättmaskin
2023	Nybyggnation av ramp vid hus 6 östra
2023	Byggt om trappa hus 6 västra
2022	Lagning/murning av husgrunder.
2022	Installation av postboxar.
2021	Byte av 12 garageportar
2021	Upprättande av ny underhållsplan
2021	Radonmätning
2021	Uppsättning av områdeskartor
2020	Installation av flödesmätare
2020	Målning av trapphus i fem hus
2020	Byte av innertak i korridorer i fem hus
2020	Utökat med tre ”drop in”-tvättmaskiner
2020	Byte av portkoder
2019	Målning av trapphus i två hus
2019	Byte av innertak i korridorer i två hus
2019	Kontroll av samtliga elinstallationer
2019	Våtrumsbesiktning
2019	Inköp av hjärtstartare samt HLR-kurs
2019	Monterat fjärrstyrningsutrustning i värmecentralen för utetemperaturkontroll
2019	Samtliga gårdsbelysningar utbyta
2018	Stamspolning
2018	Tvättning av fasader (norrssidor)
2018	Energideklaration
2018	Byte av trapphus- och korridorarmaturer
2017	Byte av armaturer på parkeringsplatser
2017	Renovering av diverse parkeringsplatser (oljat trädetaljer och utbyte av platsnr)
2017	Översyn och godkännande av eldstäder hus 5
2016-2017	Renovering av gavlar
2016	Byte av cirkulationspump för varmvattenssystemet
2015	Renovering av lekplatser
2015	Ombyggnation av sophusen Duvkullavägen
2015	Ombyggnation av bastu
2015	Nybygge av grillplats hus 8
2015	OVK utförd
2014	Två nya tvättmaskiner och tre nya torktumlare installerade
2014	Våtrumsbesiktning av samtliga fastigheter
2013	Installation av bokningssystem för tvättstugor
2013	Installation av passersystem
2013	Justering av balkonger
2012	Installation av nytt expansionskärl med avgasare för värmesystem
2012	Tvättning av fasad
2012	Renovering av hustak
2011	Våtrumsbesiktning av samtliga fastigheter

2011	Renovering av två hustak
2009	OVK genomförd
2008	Renovering av tre tvättstugor
2006	Utbyte av samtliga fönster
2005	Målning av samtliga hustak
2005	Utbyte av värmeaggregat
2004	Omputsning av fasad hus 5 Väst och hus 4 Öst
2002	Omputsning av fasad hus 2 Östra
2001	Omputsning av fasad hus 5 Östra
1996	Nya balkonger
1991	Nytt gårdsbjälklag

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 22 maj 2025 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Christina Mikkelsen	Ordförande
	Anders Furi	Vice Ordförande
	Peter Erlandsson	Sekreterare
	Nahid Zare Bidaky	
	Annica Öhlund	
Suppleanter	Axel Pereswtoff-Morath	
	Per-Eric Larsson	
	Johanna Andreasson	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Nahid Zare Bidaky, Peter Erlandsson, Axel Pereswtoff-Morath, Johanna Andreasson och Per-Eric Larsson.

Revisorer

Peter Johansson	Extern revisor, ordinarie	MOORE Allegretto
Hans Kallin	Extern revisor, suppleant	MOORE Allegretto
Jan-Olov Lundberg	Intern revisor, ordinarie	
Nikahad Ali	Intern revisor, suppleant	

Valberedning

Jana Hautala	Sammanställande
Ronnie Johnson	
Lars Lagerbäck	

Arvoden

Ersättning vid sammanträden utgår med 850 kr som i enlighet med tidigare stämmobeslut är i likhet med Sundbybergs Stad.

Årsarvoden för styrelsen:

Ordförande	27 540 kr
Vice ordförande	16 526 kr

Sekreterare	15 148kr
Ledamot	7 162 kr
Internrevisor	7 162 kr

Externrevisorerna arvode utgår enligt löpande räkning.
Vidare utgår milersättning med 25 kr/mil.

Arbetsutskott

Vi har ett AU som träffas vid behov med sammansättning av medlemmar och delar av styrelsen. Arbetsgrupperna har träffats i frågor som kalla golv, solceller, möten med förvaltare, grannfejder, hemsidauppdatering, uthyrning och kontroll av hyreslokaler, poliskontakter osv. Flertalet utbildningar, mässbesök, leverantörsträffar och andra nödvändiga arbeten har också skett i styrelsen.

Medlemmarnas reparationsfond

Avsättningen till medlemmarnas reparationsfond ska enligt föreningens stadgar vara minst 0,15 % per år av fastighetens taxeringsvärde vilket i år innebar en avsättning på 385 041 kronor.

Medlemsinformation

Föreningen har 141 medlemslägenheter och vid årets slut hade föreningen 172 (170) medlemmar. Under året har 14 (8) överlåtelse, varav 0 (3) andelsöverlåtelse, skett.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar (2,5 % respektive 1 % av prisbasbeloppet). Överlåtelseavgift betalas av köpare. Denna avgift har betalats till föreningen som har betalat till den ekonomiske förvaltaren för registrering och administration.

Andrahandsuthyrningar

6 (8) andrahandsuthyrningar har beviljats under året.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är att vid beaktansvärda skäl hyra ut på en kontraktstid om 12 månader. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad, och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättsinnehavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd hyrs ut i andra hand. Engångsavgift tas ut om 1 500 kr per andrahandsavtal.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Dragning av nya rör för inkommande vatten, i kulvert
- Anslutning av nya rör till Sundbybergs Stad
- Lokaluthyrning
- Brandbesiktning
- Byte av portkod
- Ansning av träd
- Slutbetalning av föreningens lån
- Cykelförrådsrensning
- Polering av entrégolv

Planerade åtgärder/underhåll

- Målning av "portal" mellan hus 2 och 3
- Iordningsställande av räcke vid Solvallavägen
- Se över möjlighet att bygga om lokaler till bostäder
- Planera för hushållsnära förpackningssortering

Flerårsöversikt (tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 680	6 852	6 072	6 180
Resultat efter finansiella poster	1 003	633	-727	560
Soliditet (%)	74,07	69,13	67,22	72,26
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	597	586	554	554
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)*	0	162	164	168
Belåningsgrad (%)*	0	1	1	1
Sparande per kvm (kr/kvm)	125	160	132	173
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)*	0	174	176	178
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	242	243	241	91
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	84,90	81,56	85,57	85,32
Räntekänslighet (%)*	0,00	0,30	0,32	0,32

*Föreningen har amorterat av alla sina lån under 2025, därav är några av nyckeltalen noll i år.

Totala byggnadsytan uppgår till 10 178 kvm, boarea till 9 523 kvm samt uthyrda lokalytan till 352 kvm.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter och fakturerade kostnader.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Belåningsgrad (%)

Fastighetslån dividerat med taxeringsvärde.

Sparande/kvm (kr)

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

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter. .

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	753 430	3 706 142	5 656 461	-93 067	632 874	10 655 840
Disposition av föregående års resultat:			-267 784	900 658	-632 874	0
Avsättning inre fond				-338 546		-338 546
Årets resultat					983 421	983 421
Belopp vid årets utgång	753 430	3 706 142	5 388 677	469 045	983 421	11 300 715

I medlemsinsatser ingår Kapitaltillskott på 55 480 kr.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	469 044
årets vinst	983 421
	1 452 465

disponeras så att	
avsättes till fond för yttre underhåll	770 082
avsättes till fond för inre underhåll	385 041
ianspråktagande av yttre fond	-102 769
i ny räkning överföres	400 111
	1 452 465

Avsättning till fond för yttre underhåll ska enligt stadgarna ske med belopp som motsvarar minst 0,3% per år av fastighetens taxeringsvärde. Avsättning till fond för inre underhåll ska enligt stadgarna ske med belopp som motsvarar minst 0,15% per år av fastighetens taxeringsvärde.

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		6 680 162	6 852 476
Summa rörelseintäkter	2	6 680 162	6 852 476
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 499 087	-5 123 954
Övriga externa kostnader	4	-296 301	-220 903
Personalkostnader	5	-749 921	-752 850
Avskrivning		-141 368	-342 507
Summa rörelsekostnader		-5 686 677	-6 440 214
Rörelseresultat		993 485	412 262
Finansiella poster			
Ränteintäkter		4 273	239 789
Räntekostnader		-14 337	-19 177
Summa finansiella poster		-10 064	220 612
Resultat efter finansiella poster		983 421	632 874
Årets resultat	6	983 421	632 874

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	6 192 069	6 332 187
Inventarier, verktyg och installationer	8	12 500	13 750
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	2 113 731	0
Summa materiella anläggningstillgångar		8 318 300	6 345 937
Summa anläggningstillgångar		8 318 300	6 345 937
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordran		116 083	14 018
Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare	10	753 332	1 365 934
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		218 290	195 795
Summa kortfristiga fordringar		1 087 705	1 575 747
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 851 033	7 493 111
Summa omsättningstillgångar		6 938 738	9 068 858
SUMMA TILLGÅNGAR		15 257 038	15 414 795

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

4 459 572

4 459 572

Fond för yttre underhåll

5 388 678

5 656 462

Summa bundet eget kapital

9 848 250

10 116 034

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

469 044

-93 068

Årets resultat

983 421

632 874

Summa fritt eget kapital

1 452 465

539 806

Summa eget kapital

11 300 715

10 655 840

Avsättningar

Fond för inre underhåll

11

2 374 142

2 208 917

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

12

0

1 655 000

Leverantörsskulder

425 714

306 423

Övriga skulder

68 643

24 559

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

1 087 824

564 056

Summa kortfristiga skulder

1 582 181

2 550 038

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

15 257 038

15 414 795

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

983 421

632 874

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

141 368

342 507

Förändring skatteskuld/fordran

23 224

5 781

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

1 148 013

981 162

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-182 608

-167 658

Förändring av kortfristiga skulder

513 821

-612 869

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 479 226

200 635

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-2 113 730

0

Finansieringsverksamheten

Årets amortering

-1 655 000

-20 000

Årets kassaflöde

-2 289 504

180 635

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

8 469 515

8 288 880

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

6 180 011

8 469 515

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsöreningars årsredovisningar. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Redovisningsprinciperna är förändrade jämfört med föregående år då man gått från K2-regelverket till K3-regelverket.

Intäktsredovisning

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

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

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

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	25-120 år
Inventarier, släpvagn	20 år
Tvättstuga, bredband, säkerhetssystem	10 år

Komponentindelning

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Not 2 Rörelseintäkter

	2025	2024
Årsavgifter	5 694 670	5 589 213
Förhöjd årsavgift andrahandsuthyrning	10 500	16 500
Hysesintäkter, lokaler ej moms	441 870	589 779
Hyror parkering/garage	354 355	352 740
Hyror förråd	16 844	16 484
Kommunikation (TV, Tele, IT)	11 250	19 312
El, ej moms	109 580	111 678
Försäkringsersättning	0	104 569
Övriga intäkter	5 863	18 161
Laddstolpar el-bilar	35 230	34 038
Öresavrundning	0	2
	6 680 162	6 852 476

Not 3 Driftkostnader

	2025	2024
Städning grundavtal	181 699	181 246
Snöröjning/sandning	68 475	145 304
Skötsel gård	1 006	922
Störningsjour och larm	8 151	12 586
Serviceavtal	4 426	36 981
Besiktningsskostnader	0	3 499
Övrig fastighetsskötsel	31 530	55 232
Fastighetsel	370 831	429 997
Uppvärmning	1 430 462	1 408 273
Vattenkostnader	666 414	634 341
Rengöring av sopkärl	9 844	0
Avfallshantering	354 667	325 609
Fastighetsförsäkring	304 086	286 178
Kommunikation (TV, Tele, IT)	226 278	203 233
Fastighetsskatt/avgift	300 024	276 800
Reparationer	253 225	68 104
Planerat underhåll	174 875	944 875
Systematiskt brandskyddsarbete	12 906	23 606
Trädgårdsskötsel extradeb	77 766	77 000
Städdagar kostn i samband med	22 422	10 168
	4 499 087	5 123 954

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning	194 754	114 570
Revisionsarvode (extern)	27 500	32 326
Kontorskostnader	23 151	19 087
Möteskostnader styrelse och stämma	11 752	19 583
Trivselkostnader	4 399	3 997
Övriga förvaltningskostnader	23 558	19 400
Hemsida	1 307	1 260
Bolagsverket	800	1 600
Medlemsavgift Bostadsrätterna	9 080	9 080
	296 301	220 903

Not 5 Personalkostnader

Föreningen har haft anställd personal

	2025	2024
Styrelsemedlemmar och internrevisor	131 707	123 171
Lön fastighetsskötare och administration	472 974	502 928
Lön/arvoden övriga	27 711	14 674
Bilersättning	2 242	3 255
Sociala avgifter	115 287	108 822
	749 921	752 850

Not 6 Årets resultat

	2025	2024
Årets resultat	983 421	632 874
Justering för bokföringsmässigt beräknade avskrivningskostnader	141 368	342 507
Justering för årets kostnad periodiskt underhåll byggnad	174 875	944 875
Underhållsöverskott	1 299 664	1 920 256

Byggnadsytan är 10 178 kvm vilket ger ett underhållsöverskott om 189 kr/kvm (132 kr/kvm).

Hur stort underhållsöverskottet bör vara beror bl a på byggnadens kvalitet men det bör sannolikt ligga i intervallet 150-250 kr/kvm för att indikera att föreningen har en rimlig avgiftsnivå.

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 912 978	20 912 978
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 912 978	20 912 978
Ingående avskrivningar	-14 580 791	-14 239 535
Årets avskrivningar*	-140 118	-341 256
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 720 909	-14 580 791
Utgående redovisat värde	6 192 069	6 332 187
Taxeringsvärden byggnader	138 336 000	114 025 000
Taxeringsvärden mark	118 358 000	111 672 000
	256 694 000	225 697 000

*Föreningen har gått över till K3 redovisning där omföring av vissa anskaffningsvärden skett.

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	501 434	501 434
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	501 434	501 434
Ingående avskrivningar	-487 684	-486 434
Årets avskrivningar	-1 250	-1 250
Utgående ackumulerade avskrivningar	-488 934	-487 684
Utgående redovisat värde	12 500	13 750

Not 9 Pågående nyanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Pågående arbete	2 113 731	0
	2 113 731	0

Not 10 Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare

	2025-12-31	2024-12-31
Likvida medel på skattekonto	373 237	315 189
Skattefordran	51 118	74 342
Likvida medel på Danske bank hos ekonomisk förvaltare	328 977	976 403
	753 332	1 365 934

Not 11 Medlemmarnas reparationsfond

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	2 208 917	2 050 331
Årets avsättning	338 546	338 546
Ianspråktagande	-173 321	-179 960
	2 374 142	2 208 917

Årets avsättningar redovisas inte i resultaträkningen utan i balansräkningen genom omföring från föreningens egna kapital, i enlighet med rekommendationer från bokföringsnämnden.

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek AB	1,15	2025-09-30	0	1 655 000
			0	1 655 000
Kortfristig del av långfristig skuld			0	20 000

Föreningen har under 2025 amorterat bort sitt lån på 1 655 000 kr.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	544 601	289 821
Upplupen revisionskostnad	20 000	20 000
Upplupen elkostnad	35 190	45 933
Upplupen värmekostnad	200 174	187 737
Upplupen städkostnad	15 000	14 750
Upplupen snöröjningskostnad	0	5 817
Upplupna underhållskostnader VA	219 474	0
Upplupen ekonomisk förvaltning	52 500	0
Reparation el	450	0
Kontorsmaterial	435	0
	1 087 824	564 058

Not 14 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	13 434 000	13 434 000
	13 434 000	13 434 000

Årsredovisningen har beslutats 25 mars 2026.

Sundbyberg

Christina Mikkelsen
Ordförande

Peter Erlandsson

Anders Furi

Nahid Zare Bidaky

Annica Öhlund

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

Peter Johansson
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2025_BRF_Skytten_i_Duvbo.pdf

Kvittensen skapad: 2026-04-10 08:05:21

Dokumentet är undertecknat av:

 Anders Furi (19620328XXXX) Styrelsemedlem	2026-03-26 12:16:15
 ANNIKA ÖLUND (19660326XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-09 12:54:27
 Nahid Zare Bidaky (19720131XXXX) Styrelsemedlem	2026-03-29 18:59:42
 PETER ERLANDSSON (19780629XXXX) Styrelsemedlem	2026-03-31 21:50:14
 Erik Peter Johansson (19730606XXXX) Revisor	2026-04-10 08:05:20
 CHRISTINA MIKKELSEN (19660419XXXX) Styrelsemedlem	2026-03-27 15:00:33



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2025_BRF_Skytten_i_Duvbo.pdf (247957 byte)

98F08F580EFB5665033FF119A5D58A48AD8B059EE5B697AF22D2E98F3EC8EDAE81D6DBE04A06338DD59A
BCDDB1AF70329657A9C424EA9A3501257325581679CA

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

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

 summersa support



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skytten i Duvbo

Org.nr 715200-1280

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skytten i Duvbo 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 2025-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

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. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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 International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (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 International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med

hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och provar 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 det datum som framgår av min digitala underskrift

Peter Johansson
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2026-04-10 08:06:45

Dokumentet är undertecknat av:



Erik Peter Johansson (19730606XXXX) Revisor

2026-04-10 08:06:45



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (106523 byte)

BDF7F1DBFDD19FC7AC5B4D13945509401199B68562AFD1DCC010A9B115B45F50E8470D304B22A45B9D64
1049617CF17FA2C6735D7910B0A9EEEF1BFF83963FBA

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

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

 **summera**support