

Årsredovisning
för
BRF Duvebacken

769603-8624

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för BRF Duvebacken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen upplåter lägenheter i form av 16 småhus, och har sitt säte i Simrishamn. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Tillhörande mark innehas med äganderätt.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-09. Vid stämman deltog 12 medlemmar, varav 9 röstberättigade.

Föreningen har sitt säte i Simrishamn.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen utfört löpande, nödvändiga reparationer och underhåll. Efter fjolårets fasadtvätt har målning genomförts där behov har funnits. Förövrigt har inga större investeringar eller underhåll gjorts.

Föreningen har under året bytt redovisningsbyrå. Det är nu Talenom Consulting som sköter föreningens ekonomi.

Föreningens likviditet är god. Kreditportföljens genomsnittliga ränta är för närvarande 3,00%. Ränteomsättning på två av föreningens tre lån kommer att ske i februari och augusti 2026.

Månadsavgift

Månadsavgiften har höjts med 7% + 3% under året.

Styrelse och revisor

Styrelse och revisor har under året varit

Ordinarie styrelseledamöter:

Anna Ranger	ledamot	för 2 år	(ordförande)
Hanna Roger	ledamot	för 1 år	
Hans Swedmark	ledamot	för 1 år	
Maria Rasmusson	ledamot	för 2 år	

Suppleant:

Peter Mårtensson

Ordinarie revisor:

Carin Åström

Sammanträden

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Administration och anställda

Parkskötsel har ombesörjts av Hus, hem och trädgård.

Vinterväghållning har ombesörjts av CKW Mark- & Fastighets AB.

Administration och ekonomisk förvaltning har under året utförts av Talenom Consulting.

Föreningen har inga anställda.

Lägenhetsöverlåtelser

Inga överlåtelser har skett under året.

Fastighetens taxeringsvärde

21 091 000 kr

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne

Övrigt

Under 2026 kommer omläggning av vår takpapp på garage och föreningslokal att genomföras. Förövrigt följer vi långtidsplanen och inga andra större underhållsåtgärder eller investeringar är planerade 2026.

From 1 april 2026 kommer vår sophantering att förändras. Från egen tunna, till en gemensam sopstation bakom föreningslokalen. Ev kommer någon form av vindskydd/tak att uppföras.

Medlemsinformation

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 344	1 237	1 237	1 179
Resultat efter finansiella poster	205	81	197	-21
Soliditet (%)	17	15	15	13
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	928	859	859	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 950	4 153	4 233	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 950	5 072	5 174	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	307	178	249	0
Räntekänslighet (%)	5	6	6	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	86	62	56	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99	98	97	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	8 000	92 395	1 131 913	80 629	1 312 937
Disposition av föregående års resultat:			80 629	-80 629	0
Avsättning yttre fond		63 273	-63 273		0
Årets resultat				205 405	205 405
Belopp vid årets utgång	8 000	155 668	1 149 269	205 405	1 518 342

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 149 270
årets vinst	205 405
	1 354 675
disponeras så att	
Avsättning till yttre fond	63 273
i ny räkning överföres	1 291 402
	1 354 675

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 343 952	1 237 440
Övriga rörelseintäkter		13 300	22 833
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 357 252	1 260 273
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-529 366	-573 979
Övriga externa kostnader	4	-114 546	-87 489
Personalkostnader		0	-510
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-239 376	-237 691
Summa rörelsekostnader		-883 289	-899 669
Rörelseresultat		473 964	360 603
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		50	377
Räntekostnader och liknande resultatposter		-268 608	-280 351
Summa finansiella poster		-268 558	-279 974
Resultat efter finansiella poster		205 405	80 629
Resultat före skatt		205 405	80 629
Årets resultat		205 405	80 629

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	6 758 951	6 931 190
Inventarier, verktyg och installationer	6	954 040	1 021 177
Summa materiella anläggningstillgångar		7 712 991	7 952 367
Summa anläggningstillgångar		7 712 991	7 952 367
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		78 154	220 676
Övriga fordringar		111	4 353
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 077	16 868
Summa kortfristiga fordringar		104 342	241 897
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 067 225	849 366
Summa kassa och bank		1 067 225	849 366
Summa omsättningstillgångar		1 171 567	1 091 264
SUMMA TILLGÅNGAR		8 884 558	9 043 631

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		8 000	8 000
Fond för yttre underhåll		155 668	92 395
Summa bundet eget kapital		163 668	100 395
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 149 270	1 131 913
Årets resultat		205 405	80 629
Summa fritt eget kapital		1 354 675	1 212 543
Summa eget kapital		1 518 343	1 312 938
Långfristiga skulder	7		
Övriga skulder till kreditinstitut	8	7 029 842	7 169 918
Summa långfristiga skulder		7 029 842	7 169 918
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		140 076	140 076
Förskott från kunder		0	6 158
Leverantörsskulder		21 117	20 018
Skatteskulder		31 862	31 224
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		143 318	363 299
Summa kortfristiga skulder		336 373	560 775
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 884 558	9 043 631

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	473 964	360 603
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	239 376	237 691
Erhållen ränta	50	377
Erlagd ränta	-274 642	-284 247
Betald inkomstskatt	-149 419	16 317

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

289 329 330 741

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	142 522	-12 692
Förändring av kortfristiga fordringar	-8 990	-5 370
Förändring av leverantörsskulder	1 099	-10 927
Förändring av kortfristiga skulder	-66 025	-72 054
Kassaflöde från den löpande verksamheten	357 935	229 698

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-125 050
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-125 050

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-140 076	-95 632
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-140 076	-95 632

Årets kassaflöde

217 859 9 016

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	849 366	840 350
Likvida medel vid årets slut	1 067 225	849 366

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50
Markanläggningar	20
Värmepannor	20

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter
Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	-1 343 952	-1 237 440
Årsavgifter lokaler	-13 300	-22 833
	-1 357 252	-1 260 273

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Markskötsel enl avtal	75 305	70 503
Snöröjning och halkbekämpning	5 594	26 925
Reparation och underhåll	49 758	46 364
Fastighetsel	30 054	30 129
Vatten och avlopp	95 024	79 652
Sophämtning	29 940	29 940
Försäkringspremier	28 233	29 186
	71 018	74 065
Fastighetsskatt	142 610	158 182
Larm och bevakning	0	26 684
Städning och renhållning	1 830	1 805
Föreningshuset förbrukningsmaterial	0	544
	529 366	573 979

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	2 292	4 024
Revisionsarvode	6 250	5 000
Sammanträdeskostnader	2 714	7 305
Arvode för förvaltningskostnader	87 486	42 000
Bankkostnader	2 666	1 804
Branchförening	4 390	4 390
Postbefordran	0	390
Hyra inventarier och verktyg	4 583	6 937
Reparation inventarier och verktyg	0	1 484
Kontorsmaterial	605	1 401
Programvaror	3 355	5 704
Övriga externa kostnader	205	7 050
	114 546	87 489

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 105 941	11 105 941
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 105 941	11 105 941
Ingående avskrivningar	-4 174 751	-4 002 512
Årets avskrivningar	-172 239	-172 239
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 346 990	-4 174 751
Utgående redovisat värde	6 758 951	6 931 190

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 801 020	1 801 020
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 801 020	1 801 020
Ingående avskrivningar	-779 843	-714 391
Årets avskrivningar	-67 137	-65 452
Utgående ackumulerade avskrivningar	-846 980	-779 843
Utgående redovisat värde	954 040	1 021 177

Not 7 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	6 469 538	6 609 614
	6 469 538	6 609 614

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Sparbanken Skåne 515-4	3,03	2026-02-28	2 041 868	2 103 744
Sparbanken Skåne 510-8	4,49	2028-11-30	3 128 050	3 206 250
Sparbanken Skåne 248-9	1,65	2026-08-10	2 000 000	2 000 000
			7 169 918	7 309 994

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	12 265 000	12 265 000
	12 265 000	12 265 000

Årsredovisningen beslutades den 27 april 2026

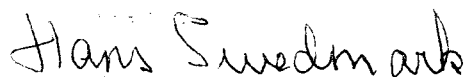


Anna Ranger
Ordförande 2026 04 27

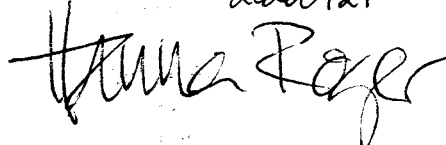


Maria Rasmusson
2026 04 27

Hans Swedmark 2026 04 27



Hanna Röger 2026 04 27



Min revisionsberättelse har lämnats

Carin Åström
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Duvebacken, org.nr 769603-8624

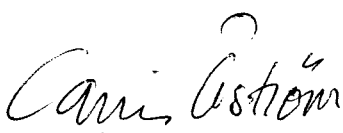
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Duvebacken för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om räkenskaperna och den övriga förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Styrelsens ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Därför rekommenderar jag föreningsstämman att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Simrishamn den 27/4 2026


Carin Åström

Av föreningen vald revisor