

# Årsredovisning 2025

## Brf Dubbelbössan

769618-8437



 HkLZLFfiZe-r1PZLYMibg

Simpleko

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Dubbelbössan

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

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

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

### Resultaträkning

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

### Balansräkning

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

### Kassaflödesanalys

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

### Noter

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

### Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-05-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-03-11 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-28 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Dubbelbössan 6	2010	Stockholm
Dubbelbössan 7	2010	Stockholm
Studsaren 12	2010	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1950 avseende fastigheterna Dubbelbössan 7 och Studsaren 12. Fastigheten Dubbelbössan 6 har värdeår 1977.

Föreningen har 3 hyreslägenheter och 54 bostadsrätter om totalt 3 412 kvm och 26 lokaler om 893 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 305 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Martin Rosström Ejnar	Ordförande
Måns Östberg	Kassör
David Gustavsson	Styrelseledamot
Johan Almbrandt	Styrelseledamot
Karl Johan Bakos	Styrelseledamot
Sven-Olof Gustavsson	Styrelseledamot
Maria Askerlund	Suppleant

### Valberedning

Anita Grimstad  
Laura Alvarez Lopez  
Margareta Hansson

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

### Revisorer

Mats Lehtipalo Revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-10.

Extra föreningsstämma hölls 2025-01-15. Ändra innehållet på den föreslagna extrastämman.

Extra föreningsstämma hölls 2025-01-15. Upplåtelse av vindar Dubbelbössan 6 och Dubbelbössan 7..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2036.

Underhållsplanen uppdaterades 2022.

### Utförda historiska underhåll

- 1998** ● Takrenovering.
- 2003** ● Stambyte, Fönsterbyte samt byte av samtliga elinstallationer.
- 2013** ● Målning och nya armaturer trapphus, Fibernät indraget, OVK-besiktning, nya elcentraler, byte samtliga elementtermostater.
- 2015** ● Renovering avloppsstam Artemisgatan, byte hängrännor och stuprör, injustering värmesystem.
- 2016** ● Renovering/omgjutning av balkonger, nya balkongräcken, Fasadrenovering.
- 2018** ● OVK-besiktning bostäder.
- 2019** ● Upprustning av Artemisgatans gårdssida, mark, trädgård och belysning.
- 2020** ● Nya inbrottsgaller, Artemisgatans gårdssida, nya portar och ytterdörrar, nytt passersystem.
- 2022** ● Renovering horisontella avloppsstammar Dianavägen och Skogvaktargatan, Uppdaterat skyddsrum med ny utrusning, MSB godkännande av samtliga tre skyddsrum, OVK-besiktning lokaler.
- 2024** ● OVK lokaler och lägenheter. Ny ventilation restaurang. Ny utomhusbelysning.
- 2025** ● Installation av IMD för värme. Installation av ny fjärrvärmecentral för Studsaren 12.

#### Planerade underhåll

- 2026 ● Utbyte VA lokaler Artemisgatan. OVK-lokaler. Byte av gammal utomhusbelysning.
- 2027 ● Maskinbyte i tvättstugan.
- 2030 ● Utbyte tätningslistor. Rensning avloppsstammar. Utbyte vissa elinstallationer. OVK lokaler och lägenheter
- 2033 ● Byte torkskåp tvättstuga. OVK lokaler.
- 2036 ● OVK lokaler och lägenheter..

#### Avtal med leverantörer

Avfall	Remondis Sweden AB samt Wayoo Tech Sweden AB
Bredband och tv	Ownit
Bredbandsnät	AB Stokab
Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Eloenergi	Fortum Markets AB
Elnät	Ellevio AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Städning och entrémattor	Smart Förvaltning Sverige AB
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	Forstena Energi & Kontroll AB
Trädgårdsskötsel och snöröjning	Två Smålänningar AB
Vatten och avfall	Stockholm Vatten AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Avgiften höjdes med 2% i januari vilket ökade årsintäkterna med 57 tkr. Omförhandlade lokalhyresavtal gav cirka 400 tkr i ökade årsintäkter. Under året ombildades och såldes en av föreningens fyra hyresrätter som bostadsrätt, vilket stärkte ekonomin.

Året har präglats av ovanligt stora kostnader för underhåll, främst avseende ventilation och värmesystem. Föreningen har även genomfört investeringar i värmesystemet och restaurangernas ventilation. För att finansiera åtgärderna har ett nytt lån upptagits.

Föreningen har bytt redovisningsregelverk från K2 till K3, vilket har ökat avskrivningarna på fastigheterna

### Förändringar i avtal

Föreningen har bytt leverantör av teknisk förvaltning och fastighetsskötsel till Forstena Energi AB.

### Övriga uppgifter

Nedan följer några ärenden styrelsen arbetat med under året:

Ny ventilation till restaurangerna samt en ny fjärrvärmecentral i Studsaren 12 har installerats, bland annat för att möjliggöra godkänd OVK i restaurangerna. OVK-arbeten har genomförts i både lägenheter och restauranger, med i huvudsak godkända resultat. Förberedelser har även gjorts för ny VA i Studsaren 12.

Energiförbättringsarbeten:

Styrelsen har utrett vindsisolering i Dubbelbössan 6 och 7 som ett led i energieffektiviseringsarbetet. Utredningen om försäljning av vindar i Studsaren 12 har påbörjats och fortsätter under 2026. Samtliga radiator-termostater i lägenheterna har bytts då de gamla var uttjänta. Egenkontrollen dokumenteras löpande och en ny energideklaration har genomförts. Energideklaration innebar en förbättring av fastigheternas energiklass till klass E. IMD har installerats i alla lägenheter och planeras driftsättas under andra halvåret 2026.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 74 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 76 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet, för 2026 är beloppet 1 480 kronor. Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet, vilket för 2026 är 592 kronor vid varje pantsättning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet, vilket för 2026 innebär 5 920 kronor/per år och tillstånd.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 468 422	4 239 455	3 838 326	3 498 640
Resultat efter fin. poster	-1 814 607	-731 634	-855 761	-2 140 341
Soliditet (%)	69	71	71	71
Yttre fond	519 356	854 471	741 000	940 826
Taxeringsvärde	149 841 000	161 622 000	161 622 000	161 622 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	821	811	730	670
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	63,6	60,8	59,8	60,8
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 614	7 972	7 972	7 972
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 453	5 902	5 902	5 902
Sparande / kvm totalyta, kr	33	88	77	79
Elkostnad / kvm totalyta, kr	22	19	46	27
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	246	243	225	200
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	45	30	34	27
Energikostnad / kvm totalyta, kr	313	292	304	254
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,22	2,97	2,61	1,74
Räntekänslighet (%)	10,50	9,82	10,92	11,89

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

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

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

## Uppllysning vid förlust

Resultatet påverkas av avskrivningar som inte belastar likviditeten samt av ovanligt stora underhållskostnader under året. Föreningen har därutöver en ekonomisk potential i kvarvarande hyresrätter, som vid framtida ombildning kan ge kapitaltillskott.

### Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	72 087 789	-	960 678	73 048 467
Upplåtelseavgifter	13 314 089	-	1 839 322	15 153 411
Fond, yttre underhåll	854 471	-	-335 115	519 356
Balanserat resultat	-20 563 850	-731 634	335 115	-20 960 369
Årets resultat	-731 634	731 634	-1 814 607	-1 814 607
<b>Eget kapital</b>	<b>64 960 865</b>	<b>0</b>	<b>985 393</b>	<b>65 946 258</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-20 960 369
Årets resultat	-1 814 607
<b>Totalt</b>	<b>-22 774 976</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	220 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-519 356
Balanseras i ny räkning	-22 475 620
	<b>-22 774 976</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 468 423	4 239 455
Övriga rörelseintäkter	3	427 849	15 503
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 896 272</b>	<b>4 254 958</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 362 715	-3 218 486
Övriga externa kostnader	9	-611 576	-298 694
Personalkostnader	11	-77 275	-150 601
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 046 785	-555 108
Övriga rörelsekostnader	10	-43 752	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 142 103</b>	<b>-4 222 889</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 245 831</b>	<b>32 069</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		24 365	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-593 141	-763 703
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-568 776</b>	<b>-763 703</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 814 607</b>	<b>-731 634</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 814 607</b>	<b>-731 634</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	13, 19	89 023 186	89 998 474
Maskiner och inventarier	14	3 139 146	800 764
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>92 162 332</b>	<b>90 799 238</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>92 162 332</b>	<b>90 799 238</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		133 346	230 807
Övriga fordringar	15	17	-6 988
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	94 574	107 384
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>227 937</b>	<b>331 203</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		3 262 924	637 794
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 262 924</b>	<b>637 794</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 490 861</b>	<b>968 997</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>95 653 193</b>	<b>91 768 235</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		88 201 878	85 401 878
Fond för yttre underhåll		519 356	854 471
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>88 721 234</b>	<b>86 256 349</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-20 960 369	-20 563 850
Årets resultat		-1 814 607	-731 634
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-22 774 976</b>	<b>-21 295 484</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>65 946 258</b>	<b>64 960 865</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	20 462 819	10 250 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>20 462 819</b>	<b>10 250 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	7 318 864	15 156 683
Leverantörsskulder		837 028	255 638
Skatteskulder		452 910	445 485
Övriga kortfristiga skulder		-216 012	-43 676
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	851 327	743 240
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 244 116</b>	<b>16 557 370</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>95 653 193</b>	<b>91 768 235</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-1 245 831	32 069
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 046 785	555 108
	<b>-199 046</b>	<b>587 177</b>
Erhållen ränta	24 365	0
Erlagd ränta	-594 911	-787 194
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-769 592</b>	<b>-200 017</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	103 266	-11 183
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	526 335	-191 279
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-139 991</b>	<b>-402 479</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 409 879	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 409 879</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	2 800 000	0
Upptagna lån	2 500 000	0
Amortering av lån	-125 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>5 175 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>2 625 131</b>	<b>-402 479</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>637 794</b>	<b>1 040 273</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>3 262 924</b>	<b>637 794</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Dubbelbössan är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

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

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

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,18 %
Yttertak	9,80 %
Fasader	2,94 %
Balkonger	2,94 %
Fönster	5,88 %
Stamledningar VA	3,15 %
Stamledningar Värme	17,63 %
Styr & övervakning	4,01 %
Ventilation	5,19 %
El	1,84 %
Maskiner och inventarier	10,00 %
Installationer	2,00 - 5,00 %

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

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

### Fastighetslån

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

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 533 145	2 476 289
Årsavgifter, lokaler	113 220	109 950
Hysesintäkter, lokaler	1 200 799	1 288 293
Hysesintäkter, bostäder	301 956	297 759
Hysesintäkter, p-platser	48 600	42 800
Intäcksreduktion	0	-27
Övriga intäkter	191 741	2 800
Vatten	11 386	0
Värme	46 996	10 415
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	20 580	11 176
<b>Summa</b>	<b>4 468 423</b>	<b>4 239 455</b>

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Vidarefakturering	28 839	15 500
Övriga intäkter	-25	3
Erhållna bidrag	3 685	0
Erhållna skadestånd	5 250	0
Försäkringsersättning	55 061	0
Återvunnen moms	335 039	0
<b>Summa</b>	<b>427 849</b>	<b>15 503</b>

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Vidarefakturering	19 950	0
Fastighetsskötsel	366 876	0
Besiktning och service	27 006	78 897
Städning och entrémattor	74 633	78 712
Övriga kostnader	33 574	0
Trädgårdsarbete	104 198	133 999
Snöskottning	91 582	185 824
Städning och mattservice	17 470	61 603
<b>Summa</b>	<b>735 289</b>	<b>539 036</b>

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Reparationer	262 285	249 094
Försäkringsskador	123 270	0
<b>Summa</b>	<b>385 555</b>	<b>249 094</b>

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2025	2024
Planerat underhåll	1 202 385	555 115
<b>Summa</b>	<b>1 202 385</b>	<b>555 115</b>

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
Fastighetsel	96 556	82 434
Uppvärmning	1 059 165	1 044 502
Vatten	193 455	129 756
Sophämtning	274 898	215 546
<b>Summa</b>	<b>1 624 074</b>	<b>1 472 238</b>

NOT 8, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER	2025	2024
Övriga kostnader	-3 189	0
Fastighetsförsäkringar	82 513	77 573
Kabel-TV	107 049	101 560
Fastighetsskatt	229 040	223 870
<b>Summa</b>	<b>415 413</b>	<b>403 003</b>

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	164 774	70 649
Förbrukningsmaterial	5 955	9 969
Försäljningskostnader	55 000	0
Juridiska kostnader	32 913	42 949
Förlikningskostnad	100 600	0
Revisionsarvoden	29 625	28 891
Ekonomisk förvaltning	147 731	139 526
Konsultkostnader	68 269	0
Serviceavgift branschorganisation	6 710	6 710
<b>Summa</b>	<b>611 576</b>	<b>298 694</b>

**NOT 10, RÖRELSESTÖRANDE KOSTNADER**

	2025	2024
Kostnad för återsökande av moms	43 752	0
<b>Summa</b>	<b>43 752</b>	<b>0</b>

**NOT 11, PERSONALKOSTNADER**

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 800	114 599
Sociala avgifter	18 475	36 002
<b>Summa</b>	<b>77 275</b>	<b>150 601</b>

**NOT 12, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE**

**RESULTATPOSTER**

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	589 545	754 294
Övriga räntekostnader	3 596	9 409
<b>Summa</b>	<b>593 141</b>	<b>763 703</b>

**NOT 13, BYGGNAD OCH MARK**

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	95 588 603	95 588 603
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>95 588 603</b>	<b>95 588 603</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-5 590 129	-5 098 957
Årets avskrivning	-975 288	-491 172
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-6 565 417</b>	<b>-5 590 129</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>89 023 186</b>	<b>89 998 474</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>48 390 265</i>	<i>48 390 265</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	54 473 000	49 222 000
Taxeringsvärde mark	95 368 000	112 400 000
<b>Summa</b>	<b>149 841 000</b>	<b>161 622 000</b>

**NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER**

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	1 551 493	1 551 493
Årets inköp	2 409 879	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>3 961 372</b>	<b>1 551 493</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-750 730	-686 794
Årets avskrivning	-71 497	-63 936
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-822 226</b>	<b>-750 730</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>3 139 146</b>	<b>800 764</b>

**NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR**

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	17	-6 988
<b>Summa</b>	<b>17</b>	<b>-6 988</b>

**NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA**

<b>INTÄKTER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 203	13 330
Städning	8 644	23 014
Uppvärmning	3 378	3 328
Försäkringspremier	13 874	13 123
Kabel-TV	29 850	19 045
Förvaltning	30 625	35 544
<b>Summa</b>	<b>94 574</b>	<b>107 384</b>

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea	2027-11-17	2,68 %	10 212 819	10 212 819
Nordea	2026-11-17	2,31 %	4 943 864	4 943 864
Nordea	2029-11-21	1,47 %	10 250 000	10 250 000
Nordea	2026-05-12	2,67 %	2 375 000	
<b>Summa</b>			<b>27 781 683</b>	<b>25 406 683</b>
Varav kortfristig del			7 318 864	15 156 683

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 531 683 kr.

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

#### NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33 307	3 838
El	9 407	8 607
Uppvärmning	156 388	137 534
Utgiftsräntor	54 314	56 084
Vatten	47 413	37 009
Styrelsearvode	58 800	0
Avfallshantering	44 143	20 843
Sociala avgifter	18 475	0
Förutbetalda avgifter/hyror	429 080	479 325
<b>Summa</b>	<b>851 327</b>	<b>743 240</b>

#### NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	41 000 000	25 789 000

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-25.

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

---

David Gustavsson  
Styrelseledamot

---

Johan Almbrandt  
Styrelseledamot

---

Karl Johan Bakos  
Styrelseledamot

---

Måns Östberg  
Kassör

---

Martin Rosström Ejnar  
Ordförande

---

Sven-Olof Gustavsson  
Styrelseledamot

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

---

Adeco Revisorer  
Mats Lehtipalo  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

30.03.2026 13:21

**SENT BY OWNER:**

Digital Signering År • 26.03.2026 11:10

**DOCUMENT ID:**

r1PZLYMibg

**ENVELOPE ID:**

HkLZLFfiZe-r1PZLYMibg

**DOCUMENT NAME:**

Brf Dubbelbössan, 769618-8437 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

**SHA-512:**

4967a240bc4be4f1b2d2b87bea134e7b2692afe8a9919231886bddc1a15aec6b114163aba57821b79e3caac7cfc3ec4a2112925cf7f128d3f0d5ce5f96355052

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant










eIDAS  
standard



PADES  
sealed

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Måns Axel Östberg mans@ostberg.net	 Signed Authenticated	26.03.2026 11:36 26.03.2026 11:36	eID Low	Swedish BankID IP: 194.218.47.130
2. JOHAN ALMBRANDT johan.almbrandt@gmail.com	 Signed Authenticated	26.03.2026 13:29 26.03.2026 13:29	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.187.180
3. SVEN-OLOF GUSTAVSSON N svenne.gustavsson@telia.com	 Signed Authenticated	26.03.2026 16:35 26.03.2026 16:34	eID Low	Swedish BankID IP: 31.211.197.10
4. KARL JOHAN BAKOS karl.bakos@icloud.com	 Signed Authenticated	26.03.2026 22:41 26.03.2026 22:35	eID Low	Swedish BankID IP: 31.211.197.4
5. MARTIN ROSSTRÖM EJNAR martin.rosstrom.ejnar@mail.com	 Signed Authenticated	27.03.2026 07:41 26.03.2026 19:36	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.76.251
6. David Gustavsson gustavsson_david@hotmail.com	 Signed Authenticated	30.03.2026 13:16 28.03.2026 16:26	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.9.86
7. MATS LEHTIPALO mats@adeco.a.se	 Signed Authenticated	30.03.2026 13:21 30.03.2026 13:20	eID Low	Swedish BankID IP: 85.231.13.87

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## 📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed

## Custom events

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed