

Brf Dungen 23-25

Org.nr: 716417-9256

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 20240101 - 20241231



Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Dungen 23-25, organisationsnummer 716417-9256, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen upplåter bostadsrätter i stadsdelen Stora Essingen i Stockholm på adresserna Badstrandsvägen 31 och 33. Föreningen har sitt säte i Stockholm och bildades 1984. Fastigheternas beteckningar är Dungen 23 och 25. Föreningen beskattas som en äkta bostadsrättsförening och marken ägs av föreningen. Byggnadsår och värdeår 1938.

Föreningens säte är i Stockholm.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Försäkring

Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring

Styrelse

Ordförande Ann-Cathrin Dykström

Ledamot Erika Byström

Ledamot Jennifer Sjöö

Ledamot Kerstin Lilja

Ledamot Emanuel Furuholm

Suppleant Per Sundvisson

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Erika Byström och Jennifer Sjöö. Styrelsen har under året hållit 14 sammanträden.

Firmatecknare har varit styrelsen eller två ledamöter i förening.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21 .

På stämman deltog 23 medlemmar.

Revisor

Revisor Daniel Önell
KPMG, Linköping

Valberedning

Valberedningen har bestått av Caroline Devaux- Scamaroni och Jim Nilsson

Information om fastigheten

Föreningens adresser:

Badstrandsvägen 31 och 33

Nybyggnadsår: 1938

Värdeår: 1938

Fastighetsbeteckning: Dungen 23 och Dungen 25

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 kokvrå	1	23
1 rok	20	754
2 rok	14	906
3 rok	1	73
4 rok	2	244
Summa	38	2 000

Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
	2	139

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning - FRUBO AB

Föreningsfrågor

Fastigheten

Fastighetens skick övervakas kontinuerligt av styrelsen, dels genom okulär besiktning och dels genom rapporter från våra entreprenörer. De gemensamma vår- och höststädningarna utfördes 20 april resp 19 oktober.

Löner och ersättningar

Styrelsens ordinarie medlemmar har fördelat mellan sig ett arvode bestående av ett halvt prisbasbelopp (2024=28 650 kr), exklusive sociala kostnader.

Ekonomi

Årsavgiften var under första halvåret 850 kronor per kvm/år och under andra halvåret 980 kronor per kvm/år. Årsavgifterna uppgick under verksamhetsåret till 1 829 670 (1 346 491) kr.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Beslut om att höja avgiften från 850 kr till 980 kr per kvm och år, från 1 juli, för att täcka drift- och förvaltningskostnader.
- Ombesiktning av åtgärdade anmärkningar från OVK (utförd 2020). Föreningen har nu godkänd OVK. Nästa ordinarie besiktningsstillfälle är 2026.
- Slutfört åtgärd av vattenskada i kök på Badstrandsvägen 31.
- Ledningar för gas besiktigades i allmänna utrymmen samt de lägenheter som har gasspis. De delar av ledningarna som föreningen ansvarar för har åtgärdats.
- Statusbesiktning av tak och taksäkerhet.
- Gaspannan, som används för spets i värmesystemet, har besiktigats. Bristande säkerhet har åtgärdats och ombesiktning kommer att göras kvartal 1, 2025.
- Lagning av skador som uppkom på fasadputs vid fönsterrenoveringen 2023 samt övriga mindre skador runt fönster.
- Föreningens lokalhyresgäst, ECom, trappade ned och avslutade sin verksamhet under sommaren. From 2024-10-01 har föreningen avtal med en ny hyresgäst, Vattenormen AB.
- Uthyrning av två nya parkeringsplatser.
- Lokalen har genomgått en totalrenovering och anpassning till den nya hyresgästen.
- De uppdaterade stadgarna godkändes av stämman och registreringen blev klar i juni.
- 2024-02-01 tog Delagott Förvaltning över fastighetsskötsel, förvaltning efter Allgranth Fastighetsförvaltning.
- Två nya lån har tagits för att finansiera vattenskadan i kök och renoveringar i lokalen.

Planerade åtgärder 2025

- Relining/byte av avloppsstammar i bottenplattan. Stammarna i bottenplattan är från byggåret och behöver åtgärdas. Filmning har gjorts och rekommendationen är en kombination av byte och relining.
- Underhåll av delar av taket och taksäkerhet. Enligt besiktningsprotokoll.
- De två redan uthyrda parkeringsplasterna plus ytterligare parkeringsplatser för uthyrning, ska markeras, målas.

Medlemsinformation

55 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har 2 överlåtelser skett.
2 medlemmar har utträtt ur föreningen.
4 medlemmar har upptagits.

38 bostadsrätter

57 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

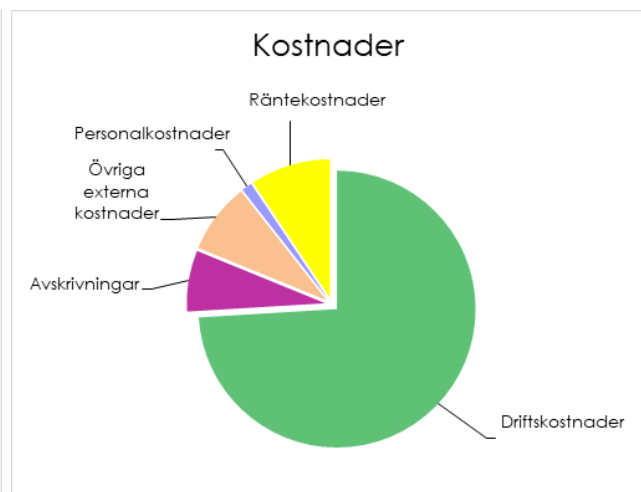
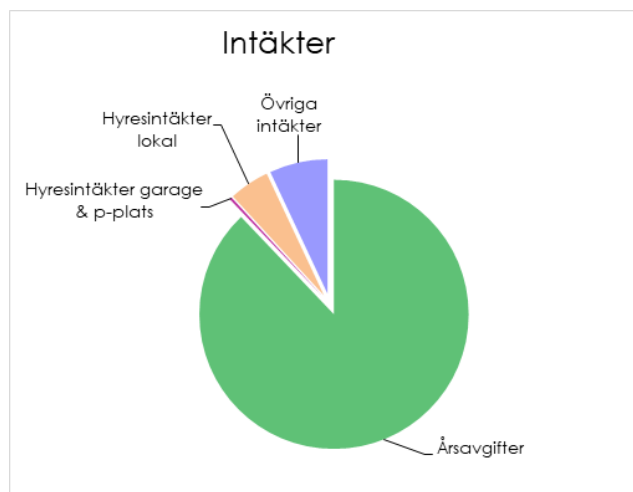
	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	1 936	1 473	1 366	1 257
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 1 035	- 1 964	- 803	- 757
Soliditet ¹ , %	-5	8	32	38
Balansomslutning, tkr	8 247	8 097	8 968	8 968
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	915	673	625	575
Skuldsättning / kvm	3 809	3 037		
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	4 074	3 248		
Sparande / kvm	-215	-174		
Räntekänslighet	5	5		
Energikostnad / kvm	331	408		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	88	86		

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kommentarer till årets resultat och föreningens ekonomiska ställning

Upplysning vid förlust

De ökande drift- och förvaltningskostnaderna finansieras med de två avgiftshöjningar som gjordes vid årsskiftet resp halvårsskiftet. Framtida underhållsprojekt kommer att finansieras med nya lån.



Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 911 941	2 814 085	464 167	- 4 585 340	- 1 963 696
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll			233 055	-233 055	
Anspråktagande av fond för yttre underhåll			-200 000	200 000	
Balanseras i ny räkning				- 1 963 696	1 963 696
Årets resultat					- 1 034 764
Belopp vid årets utgång	3 911 941	2 814 085	497 222	- 6 582 091	- 1 034 764

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 6 582 091
Årets resultat	- 1 034 764
Totalt	- 7 616 855

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	736 000
Balanseras i ny räkning	- 8 352 855
Totalt	- 7 616 855

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	1	1 936 380	1 472 551
Övriga rörelseintäkter		145 655	97 657
Summa rörelseintäkter		2 082 035	1 570 208

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	2	-2 307 669	-2 805 961
Övriga externa kostnader	3	-256 738	-265 455
Personalkostnader	4	-37 651	-34 497
Avskrivningar		-222 310	-223 497
Summa rörelsekostnader		-2 824 368	-3 329 410

RÖRELSERESULTAT**-742 333 -1 759 202****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		348	221
Räntekostnader och liknande resultatposter		-292 779	-204 715
Summa finansiella poster		-292 431	-204 494

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**-1 034 764 -1 963 696****RESULTAT FÖRE SKATT****-1 034 764 -1 963 696****ÅRETS RESULTAT****-1 034 764 -1 963 696**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	7 415 520	7 631 602
Inventarier, verktyg och installationer	6	3 618	9 846
Summa materiella anläggningstillgångar		7 419 138	7 641 448
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 419 138	7 641 448
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		6 010	0
Övriga fordringar		32 876	16 330
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	72 615	70 296
Summa kortfristiga fordringar		111 501	86 626
Kassa och bank			
Kassa och bank		716 624	368 832
Summa kassa och bank		716 624	368 832
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		828 125	455 458
SUMMA TILLGÅNGAR		8 247 263	8 096 906

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	6 726 026	6 726 026
Fond för yttre underhåll	497 222	464 167
Summa bundet eget kapital	7 223 248	7 190 193

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-6 582 091	-4 585 340
Årets resultat	-1 034 764	-1 963 696
Summa fritt eget kapital	-7 616 855	-6 549 036

SUMMA EGET KAPITAL

-393 607 **641 157**

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	8	2 709 439	4 920 548
Summa långfristiga skulder		2 709 439	4 920 548

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	8	5 437 927	2 075 505
Leverantörsskulder		230 028	162 554
Skatteskulder		7 256	6 559
Övriga skulder		0	600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	256 220	289 983
Summa kortfristiga skulder		5 931 431	2 535 201

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

8 247 263 **8 096 906**

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-742 333	-1 759 201
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		222 310	223 497
Summa		-520 023	-1 535 704
Erhållen ränta		348	221
Erlagd ränta		-292 779	-204 716
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-812 454	-1 740 199
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning av rörelsefordringar		-24 875	-23 444
Ökning av rörelseskulder		33 808	23 862
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-803 521	-1 739 781
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagande av lån		1 200 000	2 000 000
Amortering		-48 686	-44 396
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 151 314	1 955 604
Årets kassaflöde		347 793	215 823
Likvida medel vid årets början		368 831	153 009
Likvida medel vid årets slut		716 624	368 831

Noter

Redovisningsprinciper

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

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)	Avskrivning (%)
Byggnad	100	1
Stamreovering	59	1,7
Källare och tvättstugor	40	2,5
Gaspanna 2001	40	2,5
Dörrbyte 2003	50	2
Gårdsstaket 2006	20	5
Bergvärme 2008	50	2
Fönster 2010	30	3,3
Trädgårdsanläggning	20	5
Cirkulationspump 2012	20	5
Komplettering Bergvärme 2012	45	2,2
Röklucka, yttertak	10	10
Fiber	10	10
Inventarier	5	20

Not 1. Nettoomsättning	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 829 670	1 346 491
Hysesintäkter lokaler	166 335	126 060
Fastighetsskatt	3 201	0
Hysesintäkter garage och p-platser	6 000	0
Övriga avgifts- och hyresbortfall	-68 826	0
Totalt nettoomsättning	1 936 380	1 472 551

Not 2. Driftkostnader**2024****2023**

Fastighetsel	347 369	472 189
Uppvärmning	239 909	305 661
Vatten och avlopp	121 132	94 604
Sophämtning	26 575	28 715
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	4 375	0
Grundavtal el och larm	0	25 279
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	5 773	0
Radonmätning	6 584	0
Grovsopor/återvinning	5 124	0
Fastighetsskötsel	81 904	64 259
Fastighetsstäd	27 498	30 008
Snöröjning/sandning	17 000	19 750
Bevakningskostnader	20 491	23 921
Digitala System	3 688	0
Övriga köpta tjänster	10 060	10 698
Bredband	69 695	43 320
TV	13 676	67 670
Försäkring	53 650	46 879
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	76 790	75 232
Förbrukningsmaterial	7 474	5 304
Reparation och underhåll	65 838	43 774
Reparation och underhåll fasad	155 322	0
Reparation och underhåll lokaler	681 295	0
Reparation och underhåll uppvärmning	33 477	45 035
Reparation och underhåll VVS	66 009	49 607
Reparation och underhåll gård/trädgård	0	17 183
Underhåll trapphus	0	1 544
Underhåll el	8 394	11 751
Reparation bostäder	126 692	0
Reparation fönster	31 875	1 323 579
Totalt driftkostnader	2 307 669	2 805 961

Not 3. Övriga externa kostnader**2024****2023**

Medlems- och föreningsavgifter	5 560	6 324
Arvode ekonomisk förvaltning	53 984	50 680
Extra ekonomisk förvaltning	2 827	750
Revisionsarvode	22 375	21 250
Webbsida	750	750
Advokat- och rättegångskostnader	95 475	70 181
Konsultarvode	33 378	45 166
Bankkostnader	3 305	4 911
Inkassokostnader	306	0
Övriga administrativa kostnader	5 244	1 959
Föreningsomkostnader	1 162	32 769
Övriga kostnader	32 372	30 715
Totalt övriga externa kostnader	256 738	265 455

Not 4. Personalkostnader**2024****2023**

Styrelsearvode	28 650	26 250
Sociala kostnader	9 001	8 247
Totalt personalkostnader	37 651	34 497

Not 5. Byggnader och mark**2024-12-31****2023-12-31****Ackumulerade anskaffningsvärden**

Anskaffningsvärde byggnad	11 193 176	11 046 926
Anskaffningsvärde mark	1 551 664	1 551 664
Inköp	0	146 250

Utgående anskaffningsvärden**12 744 840****12 744 840****Ackumulerade avskrivningar**

Ingående avskrivningar	- 5 113 238	- 4 895 969
Årets avskrivningar	- 216 082	- 217 269

Utgående avskrivningar**-5 329 320****-5 113 238****Utgående redovisat värde****7 415 520****7 631 602****Taxeringsvärden**

Taxeringsvärde byggnader	25 150 000	25 150 000
Taxeringsvärde mark	52 535 000	52 535 000
	77 685 000	77 685 000

Not 6. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde**2024-12-31****2023-12-31****Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärden	129 113	129 113
-----------------------------	---------	---------

Utgående anskaffningsvärden**129 113****129 113****Ackumulerade avskrivningar**

Ingående avskrivningar	- 119 267	- 113 039
Årets avskrivningar	- 6 228	- 6 228

Utgående avskrivningar**- 125 495****- 119 267****Utgående redovisat värde****3 618****9 846****Not 7. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter****2024-12-31****2023-12-31**

Brandsäkra Norden	1 674	2 110
Bostadsrätterna	5 560	5 560
Com Hem	0	5 734
FRUBO AB	13 708	13 496
Allgranth Fastighets	0	5 271
Söderberg & Partners	28 435	27 295
Ownit Bredband AB	11 552	10 830
Delagott AB	11 686	0
Summa	72 615	70 296

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Stadshypotek	2025-02-05	3,950 %	500 000	0
Stadshypotek 651385	2025-12-01	4,450 %	601 658	608 574
Stadshypotek 630663	2025-03-11	3,500 %	315 716	319 292
Stadshypotek 630664	2025-03-11	3,500 %	309 483	312 991
Lån 02-102296-7	2026-12-01	3,040 %	700 000	0
Stadshypotek 235682	2027-12-30	3,320 %	304 172	319 448
Stadshypotek 318666	2025-02-04	3,950 %	751 959	760 243
Stadshypotek 631026	2025-09-30	3,150 %	609 111	620 238
Stadshypotek 403741	2026-09-30	1,420 %	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek 590852	2025-04-30	4,640 %	750 000	750 000
Statshypoteket 545537	2025-01-02	4,100 %	350 000	350 000
Stadshypotek 590851	2025-04-30	4,330 %	750 000	750 000
SHB 570804	2025-03-10	3,500 %	500 000	500 000
Stadshypotek	2027-12-30	3,320 %	705 267	705 267
Summa skulder till kreditinstitut			8 147 366	6 996 053
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-5 437 927	-2 075 505
			2 709 439	4 920 548

Lån med villkorsändringsdag 2025 har som avsikt att förlängas, men redovisas enligt god redovisningssed som kortfristiga.

Not 9. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Ellevio	19 675	19 314
Upplupna utgiftsräntor	14 939	9 302
Förskottsbet avgift/hyra	142 849	135 976
Stockholm Gas	33 018	77 412
Stockholm Vatten	25 829	20 321
Fortum	19 910	27 658
Summa	256 220	289 983

Not 10. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	8 173 000	5 955 000
Summa:	8 173 000	5 955 000

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur-

Ann-Cathrin Dykström

Erika Byström

Jennifer Sjöö

Kerstin Lilja

Emanuel Furuholm

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

KPMG, Linköping
Daniel Önell

Verifikat

Titel: Årsredovisning 2024 Brf Dungen 23-25
ID: 8578bb80-20ef-11f0-83f2-f583da122a7e

Status: Signerat av alla
Skapat: 2025-04-24

Underskrifter

Brf Dungen 23-25
efuruholm@outlook.com
Signerat: 2025-04-24 13:38 BankID EMANUEL MAGNUS FURUHOLM

Brf Dungen 23-25
erika.bystrom@efvaattling.com
Signerat: 2025-04-24 14:20 BankID ERIKA BYSTRÖM

Brf Dungen 23-25
kerstin.lilja@menigo.se
Signerat: 2025-04-28 15:12 BankID Kerstin Lilja

Brf Dungen 23-25
jenniiifer_@hotmail.com
Signerat: 2025-04-24 14:06 BankID Jennifer Sjöö

Brf Dungen 23-25
annci_dykstrom@yahoo.se
Signerat: 2025-04-24 17:48 BankID Ann-Cathrin Dykström
KPMG AB
daniel.Onell@kpmg.se
Signerat: 2025-04-28 15:57 BankID Daniel Kenneth Önell

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
ÅR original 34.pdf	244.1 kB	e821 c877 578d f122 3fd1 294f 7dc9 8cc7 cdbf 36f5 3e5b 71dd f521 e870 350f f0f6

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2025-04-24	13:10	Skapat Desirée Gunnarsson, FRUBO Aktiebolag 5564511292. IP: 88.131.253.100
2025-04-24	13:38	Signerat Brf Dungen 23-25 Genomfört med: BankID av EMANUEL MAGNUS FURUHOLM. IP: 37.123.137.242
2025-04-24	14:06	Signerat Brf Dungen 23-25 Genomfört med: BankID av Jennifer Sjöö. IP: 95.193.144.92
2025-04-24	14:20	Signerat Brf Dungen 23-25 Genomfört med: BankID av ERIKA BYSTRÖM. IP: 213.136.49.194
2025-04-24	17:48	Signerat Brf Dungen 23-25 Genomfört med: BankID av Ann-Cathrin Dykström. IP: 84.218.34.13

Händelser

2025-04-28	15:12	Signerat Brf Dungen 23-25 Genomfört med: BankID av Kerstin Lilja. IP: 84.218.34.17
2025-04-28	15:57	Signerat KPMG AB Genomfört med: BankID av Daniel Kenneth Önell. IP: 83.219.197.198



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.19

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Dungen 23-25, org. nr 716417-9256

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Dungen 23-25 för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 uppger, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA 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 använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Dungen 23-25 för år 2024 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår 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.

Linköping det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Daniel Önell

Auktoriserad revisor

PENNEO

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

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

Daniel Kenneth Önell

Undertecknare

Serienummer: fc5c1f0073655d[...]ba83a5c5f0a77

IP: 83.219.xxx.xxx

2025-04-28 14:02:18 UTC



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

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

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

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