

# Bostadsrättsföreningen Dungen 23-25

Org.nr: 716417-9256

## Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 20250101 - 20251231



Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Dungen 23-25, organisationsnummer 716417-9256, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. 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-Chatrin Dykström
Ledamot	Kerstin Lilja
Ledamot	Erika Byström
Suppleant	Per Sundvisson

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Ann-Cathrin Dykström, Kerstin Lilja och Pär Sundvisson. Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden. Firmatecknare har varit styrelsen eller två ledamöter i förening.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-06. På stämman deltog 19 medlemmar.

På extra stämman som hölls 2026-02-04 valdes Azets Revision & Rådgivning AB som ny revisor för räkenskapsår 2025.

### Revisor

Extern Azets Revision & Rådgivning AB

### 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 <sup>2</sup>
1 kokvrå	1	23
1 rok	20	754
2 rok	14	906
3 rok	1	73
4 rok	2	244
<b>Summa</b>	<b>38</b>	<b>2 000</b>

### Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m <sup>2</sup>
	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. Den gemensamma vårstädningen utfördes 26 april.

## Löner och ersättningar

Styrelsens ordinarie medlemmar har fördelat mellan sig ett arvode bestående av ett halvt prisbasbelopp (2025=29 400 kr), exklusive sociala kostnader.

## Ekonomi

Årsavgiften var 980 kronor per kvm/år. Årsavgifterna uppgick under verksamhetsåret till 1 959 660 (1 829 670) kr.

---

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Föreningen har övergått från redovisning enligt K2 till redovisning enligt K3.
- Underhållsplanen har uppdaterats och utökats till att omfatta en planeringshorisont om 50 år.
- Styrelsen har beslutat att byta ekonomisk förvaltare från Frubo till Nabo, med start den 1 januari 2026.
- Radonmätning har genomförts i fastigheterna.
- Provtryckning av bergvärmesystemets borrhål har genomförts.
- Byte av avloppsstammar och dagvattenrör under fastigheternas bottenplattor har genomförts.
- Uthyrning av ytterligare två parkeringsplatser har påbörjats.
- Ett nytt lån har upptagits för att finansiera bytet av avloppsstammar och dagvattenrör.

### Planerade åtgärder 2026

- Genomförande av obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
- Iordningsställande av utökad yta samt inköp av kärlskåp för fastighetsnära insamling av förpackningar.
- Målning av källargolv.
- Renovering av fastigheternas portar.

## Medlemsinformation

57 medlemmar vid räkenskapsårets början.  
Under året har 3 överlåtelser skett.  
6 medlemmar har utträtt ur föreningen.  
4 medlemmar har upptagits.

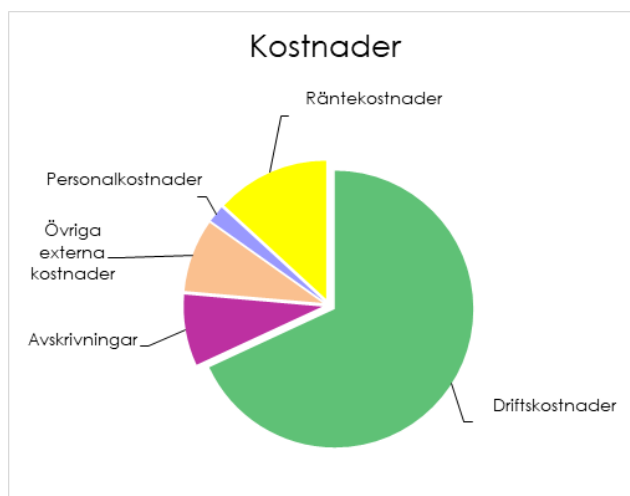
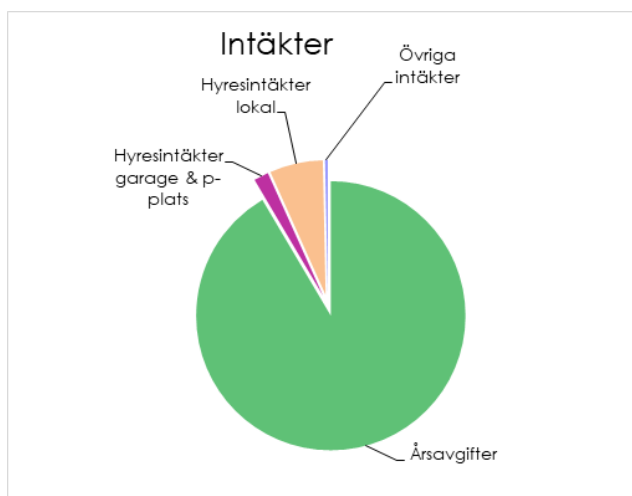
**38** bostadsrätter

**55** medlemmar vid räkenskapsårets slut

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	2 134	1 936	1 473	1 366
Resultat efter finansiella poster, tkr	192	- 1 035	- 1 964	- 803
Soliditet <sup>1</sup> , %	-2	-5	8	32
Balansomslutning, tkr	10 175	8 247	8 097	8 968
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	980	915	673	625
Skuldsättning / kvm	4 674	3 809	3 037	
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	5 024	4 074	3 248	
Sparande / kvm	247	-215	-174	
Räntekänslighet	5	5	5	
Energikostnad / kvm	287	331	408	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92	88	86	

<sup>1</sup> Justerat eget kapital i procent av balansomslutning



## 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	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 911 941	2 814 085	497 222	- 6 582 091	- 1 034 764
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll			736 000	-736 000	
Balanseras i ny räkning				- 1 034 764	1 034 764
Årets resultat					192 234
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>3 911 941</b>	<b>2 814 085</b>	<b>1 233 222</b>	<b>- 8 352 855</b>	<b>192 234</b>

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 8 352 855
Årets resultat	192 234
<b>Totalt</b>	<b>- 8 160 621</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	275 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 177 313
Balanseras i ny räkning	- 8 258 308
<b>Totalt</b>	<b>- 8 160 621</b>

Fakturorna som avser ianspråktagande av fonden är Carl Hansson Rör & Värme 23 064 kr, Åsab Energi 106 250 kr och Vattennormen 47 999 kr.

# Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	1	2 134 307	1 936 380
Övriga rörelseintäkter		7 210	145 655
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 141 517</b>	<b>2 082 035</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	2	-1 328 898	-2 307 669
Övriga externa kostnader	3	-162 832	-256 738
Personalkostnader	4	-38 637	-37 651
Avskrivningar		-161 881	-222 310
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 692 248</b>	<b>-2 824 368</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>449 269</b>	<b>-742 333</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		469	348
Räntekostnader och liknande resultatposter		-257 504	-292 779
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-257 035</b>	<b>-292 431</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>192 234</b>	<b>-1 034 764</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>192 234</b>	<b>-1 034 764</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>192 234</b>	<b>-1 034 764</b>

# Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	7 257 257	7 415 520
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	3 618
Pågående nyanläggningar	7	1 133 579	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 390 836</b>	<b>7 419 138</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>8 390 836</b>	<b>7 419 138</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	6 010
Övriga fordringar		158 235	32 876
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	45 966	72 615
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>204 201</b>	<b>111 501</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 582 622	716 624
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 582 622</b>	<b>716 624</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 786 823</b>	<b>828 125</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>10 177 659</b>	<b>8 247 263</b>

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		6 726 026	6 726 026
Fond för yttre underhåll		1 233 222	497 222
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>7 959 248</b>	<b>7 223 248</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-8 352 855	-6 582 091
Årets resultat		192 234	-1 034 764
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 160 621</b>	<b>-7 616 855</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-201 373</b>	<b>-393 607</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	4 258 550	2 709 439
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 258 550</b>	<b>2 709 439</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	5 790 332	5 437 927
Leverantörsskulder		95 060	230 028
Skatteskulder		590	7 256
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	234 500	256 220
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 120 482</b>	<b>5 931 431</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>10 177 659</b>	<b>8 247 263</b>

# Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Rörelseresultat		449 269	-742 333
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		161 881	222 310
<b>Summa</b>		<b>611 150</b>	<b>-520 023</b>
Erhållen ränta		469	348
Erlagd ränta		-257 504	-292 779
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>354 115</b>	<b>-812 454</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		44 598	-24 875
Förändring av rörelseskulder		-163 354	33 808
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>235 359</b>	<b>-803 521</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Stambyte, bottenplatta		-1 133 578	
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-1 133 578</b>	
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Upptagande av lån		2 000 000	1 200 000
Amortering		-98 484	-48 686
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>1 901 516</b>	<b>1 151 314</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>1 003 297</b>	<b>347 793</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>716 624</b>	<b>368 831</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 719 921</b>	<b>716 624</b>

Likvida medel vid årets slut 2025 inkluderar även ett förvaltarkonto hos Nabo.

# Noter

## Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning, vilket innebär byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen har valt att tillämpa lätttnadsreglerna för mindre företag (ÅRL 3 kap 5 § 4 st) och därmed inte räknat om jämförelsetalen.

### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Tillkommande utgifter

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

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden och avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen. Enligt redovisningsprincip (K3) har byggnaden delats upp i betydande komponenter, vilka skrivs av linjärt över den beräknad nyttjandeperioden. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 0-150 år.

Mark skrivs inte av.

### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Stomme och grund/stomkompletterin	150
Stamledning värme	60
Stamledning VA	60
El	50
Fasad	50
Balkong	50
Fönster	30
Yttertak	50
Ventilation	100
Dörrar	50

## Intäktsredovisning

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast del som belöper på räkenskapsåret tas upp som intäkt. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen, samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Inkomstskatt

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade på balansdagen. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning. En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten.

### Uppskattningar och bedömningar

Inga uppskattningar eller bedömningar har gjorts utöver uppdelningen av fastigheten i komponenter. På varje balansdag görs en genomgång av gällande bedömningar av nyttjandeperioden för avskrivningsbara tillgångar. Osäkerheten i dessa beror på teknisk inkurans som kan förändra användningen av fastigheten.

<b>Not 1. Nettoomsättning</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Årsavgifter bostäder	1 959 660	1 829 670
Hysesintäkter lokaler	262 500	166 335
Fastighetsskatt	5 399	3 201
Hysesintäkter garage och p-platser	38 000	6 000
Övriga avgifts- och hyresbortfall	-131 252	-68 826
<b>Totalt nettoomsättning</b>	<b>2 134 307</b>	<b>1 936 380</b>

<b>Not 2. Driftkostnader</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsel	298 080	347 369
Uppvärmning	199 731	239 909
Vatten och avlopp	119 661	121 132
Sophämtning	17 105	26 575
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	0	4 375
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	17 357	5 773
Radonmätning	0	6 584
Grovsopor/återvinning	6 851	5 124
Fastighetskötsel	49 731	81 904
Fastighetskötsel extra	60 739	0
Fastighetsstäd	21 066	27 498
Snöröjning/sandning	12 250	17 000
Bevakningskostnader	20 814	20 491
Digitala System	3 688	3 688
Övriga köpta tjänster	10 106	10 060
Bredband	42 744	69 695
TV	11 218	13 676
Försäkring	56 166	53 650
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	71 772	76 790
Förbrukningsmaterial	9 680	7 474
Förbrukningsinventarier	5 283	0
Övriga driftkostnader	32 006	0
Reparation och underhåll	37 297	65 838
Reparation och underhåll fasad	0	155 322
Reparation och underhåll lokaler	71 063	681 295
Reparation och underhåll el	6 148	8 394
Reparation och underhåll uppvärmning	110 673	33 477
Reparation och underhåll VVS	34 062	66 009
Reparation och underhåll gård/trädgård	3 608	0
Reparation bostäder	0	126 692
Reparation fönster	0	31 875
<b>Totalt driftkostnader</b>	<b>1 328 898</b>	<b>2 307 669</b>

<b>Not 3. Övriga externa kostnader</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Föreningsstämma	153	0
Medlems- och föreningsavgifter	5 560	5 560
Arvode ekonomisk förvaltning	54 832	53 984
Extra ekonomisk förvaltning	0	2 827
Revisionsarvode	21 950	22 375
Webbsida	750	750
Telefon	108	0
Advokat- och rättegångskostnader	0	95 475
Konsultarvode	26 998	33 378
Bankkostnader	4 859	3 305
Inkassokostnader	1 445	306
Övriga administrativa kostnader	3 462	5 244
Föreningsomkostnader	300	1 162
Övriga kostnader	42 415	32 372
<b>Totalt övriga externa kostnader</b>	<b>162 832</b>	<b>256 738</b>

<b>Not 4. Personalkostnader</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Styrelsearvode	29 400	28 650
Sociala kostnader	9 237	9 001
<b>Totalt personalkostnader</b>	<b>38 637</b>	<b>37 651</b>

<b>Not 5. Byggnader och mark</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnad	11 193 176	11 193 176
Anskaffningsvärde mark	1 551 664	1 551 664
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>12 744 840</b>	<b>12 744 840</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 5 329 320	- 5 113 238
Årets avskrivningar	- 158 263	- 216 082
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-5 487 583</b>	<b>-5 329 320</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 257 257</b>	<b>7 415 520</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Taxeringsvärde byggnader	30 621 000	25 150 000
Taxeringsvärde mark	47 605 000	52 535 000
	<b>78 226 000</b>	<b>77 685 000</b>

<b>Not 6. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	129 113	129 113
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>129 113</b>	<b>129 113</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 125 495	- 119 267
Årets avskrivningar	- 3 618	- 6 228
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>- 129 113</b>	<b>- 125 495</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>3 618</b>

<b>Not 7. Pågående nyanläggningar</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Inköp	1 133 579	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>1 133 579</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 133 579</b>	<b>0</b>

<b>Not 8. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Brandsäkra Norden	1 740	1 674
Bostadsrätterna	5 010	5 560
FRUBO AB	0	13 708
Söderberg & Partners	15 554	28 435
Ownit Bredband AB	11 806	11 552
Delagott AB	11 856	11 686
<b>Summa</b>	<b>45 966</b>	<b>72 615</b>

## Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
SHB 570804	2026-03-10	3,1 %	500 000	500 000
SHB 923331	2026-03-02	2,77 %	590 471	601 658
SHB 317837	2026-03-11	3,1 %	312 140	315 716
SHB 317838	2026-03-11	3,1 %	305 975	309 483
SHB 786860	2026-12-01	3,04 %	686 000	700 000
SHB 918968	2028-10-30	3,02 %	1 200 000	0
SHB 930848	2026-03-09	2,77 %	800 000	0
SHB 802009	2027-12-30	3,32 %	292 172	304 172
SHB 526974	2026-02-05	3,1 %	745 746	751 959
SHB 900781	2027-09-30	2,78 %	585 111	609 111
SHB 403741	2026-09-30	1,42 %	1 000 000	1 000 000
SHB 802007	2027-12-30	3,32 %	687 267	705 267
SHB 851659	2027-04-30	2,98 %	750 000	750 000
SHB 545537	2026-01-02	3,3 %	350 000	350 000
SHB 851660	2028-04-30	3,1 %	744 000	750 000
SHB 707353	2026-02-05	3,1 %	500 000	500 000
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>10 048 882</b>	<b>8 147 366</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-5 790 332	-5 437 927
			<b>4 258 550</b>	<b>2 709 439</b>

Lån med villkorsändringsdag 2026 har som avsikt att förlängas, men redovisas enligt god redovisningssed som kortfristiga.

## Not 10. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Ellevio	18 024	19 675
Upplupna utgiftsräntor	31 300	14 939
Förskottsbet avgift/hyra	140 134	142 849
Stockholm Gas	13 454	33 018
Stockholm Vatten	17 950	25 829
Fortum	0	19 910
Energi2	13 638	0
<b>Summa</b>	<b>234 500</b>	<b>256 220</b>

## Not 11. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	10 170 000	8 173 000
<b>Summa:</b>	<b>10 170 000</b>	<b>8 173 000</b>

## Not 12. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

---

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

## Underskrifter

Stockholm enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-13

---

Ann-Cathrin Dykström

---

Erika Byström

---

Kerstin Lilja

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

---

Azets Revision & Rådgivning AB  
Auktoriserad revisor  
Gustaf Hallgren

# Verifikat

Titel: Brf Dungen 23-25, Årsredovisning 2025

ID: 8d44f810-371e-11f1-a01a-99fab497bef0

Status: Signerat av alla

Skapat: 2026-04-13

## Underskrifter

Brf Dungen 23-25

erika.bystrom@efvaattling.com

Signerat: 2026-04-13 13:21 BankID ERIKA BYSTRÖM

Brf Dungen 23-25

annci\_dykstrom@yahoo.se

Signerat: 2026-04-14 08:58 BankID Ann-Cathrin Dykström

Brf Dungen 23-25

Kerstin.Lilja@menigo.se

Signerat: 2026-04-13 17:57 BankID Kerstin Lilja

Azets Revision & Rådgivning AB

gustaf.hallgren@azets.com

Signerat: 2026-04-14 15:03 BankID Carl Gustaf Henrik

Hallgren

## Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
034 Original 2025.pdf	246.6 kB	c235 8fff d1d4 96e7 dead 4310 81e9 7dbb 6627 763b 4883 df8e 33af ce40 ec27 7a33

## Händelser

Datum	Tid	Händelse
2026-04-13	11:55	Skapat   Lisa Eriksson, FRUBO Aktiebolag 5564511292. IP: 88.131.253.100
2026-04-13	13:21	Signerat   Brf Dungen 23-25 Genomfört med: BankID av ERIKA BYSTRÖM. IP: 109.228.155.122
2026-04-13	17:57	Signerat   Brf Dungen 23-25 Genomfört med: BankID av Kerstin Lilja. IP: 217.213.131.184
2026-04-14	08:58	Signerat   Brf Dungen 23-25 Genomfört med: BankID av Ann-Cathrin Dykström. IP: 84.218.34.13
2026-04-14	15:03	Signerat   Azets Revision & Rådgivning AB Genomfört med: BankID av Carl Gustaf Henrik Hallgren. IP: 208.56.29.11

Verifikat utfärdat av Svensk e-identitet 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: 1.22



## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Dungen 23-25 för år 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-04-28 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### 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 revisionsd 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 Bostadsrättsföreningen Dungen 23-25 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 trygghande 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:

- o företaget någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o 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.

Kristianstad den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Azets Revision & Rådgivning AB

Gustaf Hallgren  
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."

## Carl Gustaf Henrik Hallgren

Auktoriserad revisor

Serienummer: 527d1d6df21366[...]d1c33fbb990d7

IP: 91.130.xxx.xxx

2026-04-14 13:02:10 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 försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

### 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.