

Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Dungen 21

Styrelsen för BRF Dungen 21 i Stockholm, med säte i Stockholm, org.nr. 716417–4315 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2025

Förvaltningsberättelse	2
Föreningens ekonomi	3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7

Förvaltningsberättelse

Allmänt om föreningen

Fastigheten byggdes 1937.

Brf Dungen 21 registrerades 1980-10-13 och är en äkta förening och äger marken.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

Föreningen har 15 (15) medlemmar och inga anställda. Under året har 0 (1) överlåtelser skett.

Föreningen består av 13 st lgh, som förnärvarande disponeras som 10 st bostadsrätter (totalt 682 kvm), samt 3 st hyreslokaler (totalt 131 kvm).

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
1	3	2	4

Värderingsprinciper och bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och enligt K3 med beaktande av de kompletterande reglerna i BFNAR 2023:1. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Förvaltning

Föreningens styrelse har själv skött förvaltningen.

Drift och underhåll av fastigheten

- Förening har en aktuell underhållsplan.
- Föreningens styrelse och medlemmar har själva skött drift och underhåll av fastigheten.
- Föreningen anordnar två städdagar/fixardagar per år.
- Gräsklippning, snöskottning och sandning samt trappstädning sköts av medlemmarna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

- Byte av horisontell stam i källarens bottenplatta avslutades. Gamla onyttjade stammar pluggades med relining, samt relining av avlopps stam från fastigheten ut mot det kommunala avloppet. Renoveringen finansierades med egna medel.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbete

- Inga planerade under kalenderåret 2026. Följer underhållsplan.

Förenings- och medlemsfrågor

- Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-14.
- Styrelsen har under året varit i kontinuerlig kontakt angående olika föreningsangelägenheter.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

- Göran Frisé – Ordförande
- Birgitta Bergstedt Frisé – Kassör
- Nadja Paz – Ledamot
- Katja Soboleva – Ledamot
- Johan Brandt – Ledamot
- Fredrik Siemund – Suppleant

Revisorer

Revisorer har varit:

- Andreas Kindbom – Ordinarie
- Céline Giertta – Revisor suppleant

Föreningens ekonomi

Fastighetens taxeringsvärde uppgick till 28 118 000 kr, därav byggnad 11 028 000 kr.
Av taxeringsvärdet belöpte 26 400 000 kr på bostadsrätterna och 1 718 000 kr på lokalerna.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	665	632	584	519
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	58	60	61	64
Resultat efter fin. poster, tkr	43,7	-61,3	10,6	-73
Yttre rep fond, tkr	103	103	103	94
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	563	559	512	495
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta, kr	4 735	4 735	4 735	4 735
Skuldsättning per kvm total yta, kr	3 972	3 972	3 972	3 972
Räntekänslighet	8,4	8,5	9,2	10,1
Soliditet, %	25	26	26	27
Sparande per kvm bostadsrättsyta, kr	294	226	205	70
Energikostnad per kvm, kr	275	287	277	337

Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta: Räntebärande skulder dividerat med total yta för bostadsrätter.

Skuldsättning/kvm total yta: Räntebärande skulder dividerat med total yta för bostadsrätter och lokaler.

Räntekänslighet: Den procentuella ökningen av årsavgiften som krävs om räntenivån stiger med 1 procentenhet.

Sparande/kvm: (Årets resultat + avskrivningar + kostnader för planerat underhåll) dividerat med total yta.

Förändringar eget kapital

	Medlems insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	769 765 kr	103 257 kr	316 283 kr	-61 337 kr	1 127 968 kr
Resultatdisposition föregående års resultat					
Balanseras i ny räkning			-61 337 kr	61 337 kr	0 kr
Årets resultat				43 678 kr	43 678 kr
Belopp vid årets utgång	769 765 kr	103 257 kr	254 945 kr	43 678 kr	1 171 645 kr

Förslag till disposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel (SEK):

Balanserat resultat	254 945 kr
Årets resultat	43 678 kr
Summa till föreningens förfogande	298 623 kr

Styrelsen föreslår att avsättning till yttre reparationsfond görs med **9 387 kr**, samt att resultatet **34 291 kr** balanseras i räkning.

Summa till föreningens förfogande	298 623 kr
Avsättning till yttre reparationsfond	-9 387 kr
Balanseras i ny räkning	289 236 kr

Resultaträkning

	Not	2025	2024
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		665 180 kr	632 330 kr
Summa rörelseintäkter		665 180 kr	632 330 kr
Rörelsekostnader	3		
Drift/övriga kostnader		349 788 kr	442 733 kr
Avskrivningar		156 815 kr	145 680 kr
Summa rörelsekostnader		506 603 kr	588 413 kr
Rörelseresultat		158 577 kr	43 916 kr
Finansiella poster			
Ränteintäkter		88 kr	391 kr
Räntekostnader		-114 987 kr	-105 645 kr
Summa finansiella poster		-114 899 kr	-105 254 kr
Årets resultat		43 678 kr	- 61 337 kr

Balansräkning

	Not	2025	2024
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Byggnad		4 423 795 kr	4 145 415 kr
Mark		709 217 kr	709 217 kr
Inventarier		1 915 784 kr	1 915 784 kr
Ack avskrivningar	5	-2 768 548 kr	-2 611 733 kr
Summa anläggningstillgångar		4 280 248 kr	4 158 683 kr
Omsättningstillgångar			
Kassa och bank		239 776 kr	310 725 kr
Skattekonto		825 kr	737 kr
Övriga kortfristiga fordringar		6 520 kr	6 807 kr
Summa omsättningstillgångar		247 121 kr	318 269 kr
Summa tillgångar		4 527 369 kr	4 476 953 kr
Skulder och eget kapital			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0 kr	0 kr
Summa långfristiga skulder		0 kr	0 kr
Kortfristiga skulder			
Banklån	6	3 229 139 kr	3 229 139 kr
Skatteskuld		2 894 kr	0 kr
Förbetalda hyror		78 638 kr	76 150 kr
Övriga kortfristiga skulder		45 052 kr	43 696 kr
Summa kortfristiga skulder		3 355 723 kr	3 348 985 kr
Eget kapital			
Insatser		769 765 kr	769 765 kr
Fond för yttre underhåll		103 257 kr	103 257 kr
Balanserat resultat		254 945 kr	316 283 kr
Årets resultat		43 678 kr	-61 337 kr
Summa eget kapital		1 171 645 kr	1 127 968 kr
Summa skulder och eget kapital		4 527 369 kr	4 476 953 kr

2025-01-01 – 2025-12-31

2024-01-01 – 2024-12-31

Kassaflödesanalys**Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster	43 678 kr	-61 337 kr
Avskrivningar	156 815 kr	145 680 kr
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	200 493 kr	84 343 kr

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-)/minskning (+) av rörelsefordringar	199 kr	1 722 kr
Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder	6 738 kr	35 869 kr
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 937 kr	121 934 kr

Investeringsverksamheten

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-278 380 kr	-348 000 kr
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-278 380 kr	-348 000 kr

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	0 kr	0 kr
Amortering av lån	0 kr	0 kr
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0 kr	0 kr

Årets kassaflöde	-70 949 kr	-226 066 kr
Likvida medel vid årets början	310 725 kr	536 791 kr
Likvida medel vid årets slut	239 776 kr	310 725 kr

Noter

1. Redovisningsprinciper

- Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Föreningens intäkter består huvudsakligen av årsavgifter och hyror. Dessa intäkter periodiseras och redovisas i den period de avser, oavsett när betalning sker.
- Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden.
- Byggnaden har delats upp i betydande komponenter vars anskaffningsvärden skrivs av linjärt över respektive komponents bedömda nyttjandeperiod.
- Avskrivningstiden för inventarier är på 5 år om inget annat sägs.
- Mark avskrivs ej.
- Finansiella tillgångar och skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Låneskulder redovisas inledningsvis till det belopp som erhållits efter avdrag för eventuella transaktionskostnader.

2. Rörelseintäkter

	2025	2024
Avgifter lägenheter	384 144 kr	381 234 kr
Hyror lokaler	198 720 kr	189 000 kr
Parkeringsintäkter medlemmar	42 000 kr	28 000 kr
Elintäkter lokaler	40 316 kr	34 096 kr

3. Rörelsekostnader

	2025	2024
Olja *	-21 869 kr	-46 667 kr
Vatten och avlopp	-34 294 kr	-36 903 kr
Renhållning/Sophämtning	-13 753 kr	-23 036 kr
Försäkringspremier	-25 267 kr	-24 481 kr
Övriga fastighetskostnader	-6 571 kr	-15 403 kr
Fastighetsavgift/skatt **	-34 420 kr	-32 710 kr
El *	-167 573 kr	-149 962 kr
Kabel TV & Internet	-23 880 kr	-23 880 kr
Datorprogram	-3 738 kr	-3 113 kr
Fastighetsägarföreningen	-5 773 kr	-5 681 kr
Bankkostnader	-1 963 kr	-1 304 kr

* Elpriset/nätpriset per kWh och oljepriset har varit fortsatt höga och bevakas noga.

** Fastighetsavgiften är 1 724 kr/lgh, samt 1% av taxeringsvärdet på lokaler.

4. Värderings- och avskrivningsprinciper

Avskrivningar	2025	2024
Byggnad – Ursprunglig anskaffning (1,5%)	-20 778 kr	-20 778 kr
Tak (50 år)	-10 081 kr	-10 081 kr
Fasad (50 år)	-17 137 kr	-17 137 kr
Balkonger (50 år)	-15 121 kr	-15 121 kr
Fönster (50 år)	-8 064 kr	-8 064 kr
Bergvärmeanläggning (30 år)	-13 306 kr	-13 306 kr
Bergvärmepump (15 år)	-23 200 kr	-23 200 kr
Radiatortermostater (20 år)	-3 024 kr	-3 024 kr
Dränering baksida (35 år)	-3 813 kr	-3 813 kr
Entrédörrar (50 år)	-4 810 kr	-4 810 kr
Laddstolpe (10 år)	-1 876 kr	-1 876 kr
Tvättstuga (20 år)	-17 497 kr	-17 497 kr
Taksäkerhet (40 år)	-1 016 kr	-1 016 kr
Horisontell stam i källare + relining (25 år)	-11 135 kr	-11 135 kr
Ventilationsåtgärder (15 år)	-5 958 kr	-5 958 kr

5. Ackumulerade avskrivningar – byggnader, mark och inventarier

Anläggningstillgångar	2025	2024
Byggnad Ursprunglig anskaffning	1 385 168 kr	1 385 168 kr
Ack avskrivning byggnad	-883 114 kr	-862 336 kr
Renoveringar	3 038 627 kr	2 760 247 kr
Ack avskrivning renoveringar	-845 998 kr	-779 650 kr
Mark	709 217 kr	709 217 kr
Inventarier	1 168 615 kr	1 168 615 kr
Ack avskrivning inventarier	-726 943 kr	-693 760 kr
Bergvärme	747 170 kr	747 170 kr
Ack avskrivning bergvärme	-312 493 kr	-275 988 kr

6. Föreningens lån 2025-12-31

Långivare	Belopp	Räntesats	Villkorsändring
Stadshypotek	2 500 000 kr	3,28 %	Rörligt 3 mån
Stadshypotek	729 139 kr	3,43 %	Rörligt 3 mån
Totalt	3 229 139 kr		

- Samtliga lån är rörliga och ses därmed som kortfristiga skulder.

7. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	3 597 703 kr	3 597 703 kr

8. Ansvarsförbindelser

- Inga

Årsredovisningen blev klar den 6 februari 2026

Årsredovisningen undertecknades av samtliga 6 februari 2026.

Stockholm den 6 februari 2026



Göran Frisén

Styrelsordförande



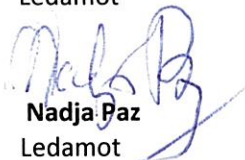
Birgitta Frisén

Ledamot



Johan Brandt

Ledamot



Nadja Paz

Ledamot

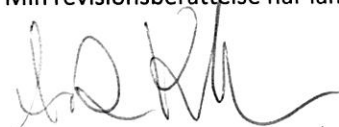


Katja Soboleva

Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 2 mars 2026 Stockholm



Andreas Kindbom

Revisor vald av föreningsstämman

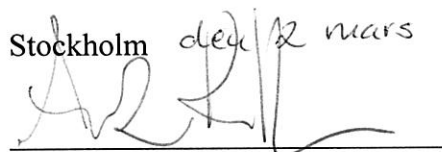
Revisionsberättelse Brf Dungen 21 2025

Vid granskning av Brf Dungen 21 räkenskaper, inklusive årsredovisning och bokföring för verksamhetsåret 2025-01-01—25-12-31, har jag funnit dessa i god ordning, intäkter och utgifter är styrkta med verifikationer.

Den kontanta kassan, bankkonton, övriga tillgångar och värdehandlingar har kontrollerats. De i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningarna överensstämmer med granskad bokföring. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed.

Mot förvaltningen och föreningens verksamhet i övrigt enligt bokförda protokoll finns enligt mig inte anledning till anmärkning. Därför föreslår jag att bevilja avgående styrelse ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Stockholm den 12 mars 2026



Andreas Kindbom

Förtroendevald revisor vald av föreningsstämman