



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Duettvägens Samfällighetsförening med säte i Huddinge org.nr. 717910-0008 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Samfällighetens syfte är att förvalta gemensamhetsanläggningen Östra Skogås ga: 1 i Huddinge kommun för garage, kommunikationsytor med parkeringsplatser, undercentral för fjärrvärme, tvättstuga, föreningslokal, sophantering, lekplatser, utebelysning, spill -dagvatten -kallvatten och varmvattensledningar, lokalnät för TV och dataöverförning, husgrunder inom fastigheten Kantaten 2, Serenaden 3, Sången 1 och Visan 1. Föreningens stadgar registrerades senast 2008-01-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Huddinge kommun;

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kantaten 2	2008-01-08	1980
Serenaden 3	2008-01-08	1980
Sången 1	2008-01-08	1980
Visan 1	2008-01-08	1980

Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	Föreningslokal Duettvägen 77	0
122	P-platser varav 5 gästparkeringar och 5 med elbilsladdare	0
45	garage	0
3	förråd	0
Totalt 171 objekt		0

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Alice Öhman	Ordförande	2017-05-31	
Per-Åke Alm	Ledamot	2023-04-23	
Pertti Lapinlampi	Ledamot	2020-03-29	
Ann-Christine Daljakt Jansson	Ledamot	2013-03-19	
Anna Carlsson	Ledamot	2021-04-07	
Gabriella Eriksson	Suppleant	2019-05-02	2025-03-31
Jessica Pettersson	Suppleant	2022-04-15	
Cecilia Melin	Suppleant	2025-03-31	

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Ann-Christine Daljakt Jansson och Pertti Lapinlampi samt suppleanter Jessica Pettersson och Cecilia Melin.

Mandattiden för ledamöterna är två år och för suppleanterna ett år.

Styrelsen har hållit 11 protokollförda styrelsemöten samt ett konstituernade möte.

Ett budgetmöte tillsammans med HSB har hållits i början av året.

Mellan mötena har styrelsen haft täta kontakter, både via e-post, telefon samt vid olika arbetsmöten.

Extern revisor har varit Joakim Mattsson (ordinarie) samt Willaim Lindström (suppleant) från Kungsbron Borevision AB samt Ewa Bergfast som föreningsvald revisor.

Valberedningen har bestått av Jan Bergfast (sammankallande) och Nanny Mesfin Rede.

Valberedningen väljs för ett år i taget.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-03-19. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 59 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Samfällighetsavgiften har under året varit oförändrad.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av **HSB Södertörn**.

Väsentliga avtal

Tvättstugan

Hysesavtalet av maskinerna inkl. fullserviceavtalet i tvättstugan har vi via **Ikano Bank AB**.

Fullserviceavtalet sköts av **Entema Entreprenader och Service AB**.

Undercentralen

Vi har ett löpande serviceavtal via **HSB Fastighetsteknik** som ser till vår undercentral varje månad samt sköter larmet från systemet som signalerar om något skulle avvika.

I avtalet ingår även en felanmälanstjänst för medlemmarna när det gäller värmen i huset men enbart om felet beror på att värmen inte går upp till fastigheten från rören som tillhör samfälligheten.

Mark & trädgård

Trångsund Trädgårds KB sköter snöplogningen, gräsklippningen och städningen utomhus i området samt viss fastighetsservice.

P-platser och Garage

Vi har upplåtit fem p-platser som ligger vid pendeln till **Elaway** som i sin tur har satt upp fem elbilsaddare. De har fullt ansvar för utrustningen och installationen. Detta innebär en utökad tjänst som ger samtliga med parkeringskontrakt och är boende på Duettvägen möjlighet att ladda sin bil.

Abonnemanget tecknas i Elaways app.

Vi däremot får själva sätta elpriset på laddningen och vi har valt att höja varje kWh med cirka 1 krona utöver vårt elpris. Vi står för elen som används till elbilsaddningen och får tillbaka den elkostnaden plus 1 kr per kWh utöver vårt elpris som ska täcka kostnaden för leasingavtalet vi har från Elaway.

Ett inbrottsförsök har skett på ett av garagen som ligger vid pendeln. Skadan som blev på garaget är åtgärdad och polisanmäld. Vi har satt upp en stark lampa där med rörelsesensor som tänds upp med starkt ljus när någon kommer i närheten av garagets baksida.

Lekplatserna

Påfyllning av sand har skett i sandlådorna. Vi har rustat upp lekutrustningarna som finns på lekplatserna. Dels har lekhusen fått nya tak och ett lekhus har även fått nytt golv. Vi har ersatt delarna med originaldelar från Hags. Gungbrädan är utbytt mot en helt ny, även den inköpt från Hags. En ny gunga uppsatt på lekplatsen utanför tvättstugan. Tre öppna papperskorgar har ersatts med tre nya med lock.

Utebelysning

Vi har tagit ett beslut i november 2025 att samtliga armaturer/gatubelysningar ska bytas ut. De vi har idag har gjort sitt, vissa är helt ur funktion och vid byte av lampa håller de bara en kort tid. I vissa armaturer har regnvatten kommit in på grund av hål i armaturen. Bytet avser 36 armaturer och utbyte av 5 stolpar som har rostangrepp nertill. Vi kommer att byta ut samtliga gatuarmer till LED-belysning BILBAO Twilight topphatt samt byta ut de 5 stolparna som har en fallrisk. Alla lampor får ett modernare utseende än vad vi hade innan och ett varmt sken.

Miljö-, energi- och klimatarbete

Utebelysning

Ett utbyte av befintliga armaturer mot energieffektivare alternativ kommer att resultera i betydande energibesparingar åt oss på sikt. Det kommer sänka energianvändningen, sänka drift- och underhållskostnaderna samt förbättra ljuskvaliteten och tryggheten.

Tvättstugan

Våra tvättmaskiner i tvättstugan har innovativa funktioner som ger minsta möjliga vatten- och energiförbrukning. Maskinen väger tvättgodset och justerar vattennivån enligt lasten, det sparar på vattnet och energin än vid en full last.

Torkskåpen och tumlarna som är i tvättstugan arbetar enligt principen för värmepump med avfuktningseenhet istället för konventionellt med ett värmeelement och fläkt. På så sätt torkas tvätten med lägre värme och till en väsentligt lägre energiförbrukning.

Framtida underhåll (1-5 år framåt)

- **Utbyte av gatubekysningens armaturer till moderna LED-armaturer** - Ett redan påbörjat projekt
- **Ansöka om kameraövervakning** - Dels vid sopstationerna men även över garagen och parkeringsplatserna för ökad trygghet
- **Installera vattenmätare i varje fastighet** - Förutom besparingar skulle det även bli en rättvisare fördelning av vattenkostnaden. När varje fastighetsägare har koll på sin förbrukning kommer den totala kostanden minska med ca 30 procent vilket kommer även ge miljömässiga vinster
- **Förnya våra stadgar** - Vi har stadgar från 70-talet, dags att förnya

Ekonomi

Den för år 2026 upprättade budgeten visar att vi kan behålla den avgift vi har idag. Ingen höjning av samfällighetsavgiften kommer att ske från april 2026.

Föreningen gjorde en omprövning av momsen för åren 2018-2023 givet det tidigare skattemässiga läge som rådde. Detta resulterade i att föreningen under dessa år netto kunde lyfta ca (2,3 mkr) tillbaka till föreningen. Högsta förvaltningsdomstolen ändrade samfälligheters skattemässiga situation i en dom under 2024 varför föreningen sannolikt kommer bli tvungen att återigen deklarerera om dessa år. Detta skulle resultera i ett utflöde med samma belopp från föreningen.

Aktiviteter

Under 2025 har vi haft två gemensamma aktiviteter tillsammans med Brf Duetten av både vår- och höststädning som sker på våra gemensamma ytor utomhus.

I samband med städdagarna tillhandahåller vi trädgårdsredskap och papperssäckar för trädgårdsavfallet. Därefter ser vi till att bortforsling av säckarna sker.

Vi grillar korv, fikar och har ett lotteri för alla som deltar under städdagen.

Sophanteringen

Fungerar övervägande bra förutom att det ställs en del grovsopor utanför kärlen som medför extrakostnader. I november var det "någon" som slängt i byggmaterial i hushållskärlet och det uppstod en lång reva i säcken som fick bytas ut, vilket blev en onödig hög kostnad för oss. Ett av locken på hushållskärlet krånglar varje gång de har tömt. Det måste åtgärdas eller bytas ut mot ett nytt.

Alla våra sopkärl/säckar rengörs kvartal 2 och 4 samt kärlet till matavfallet en extra gång i juli.

Rörprojektet /Undercentralen

Garantibesiktningen för rörprojektet som gjordes 2018 är utförd 2025-01-23.

Värmeväxlarna i undercentralen rengjordes 2025-02-05

Hemsidan

Gå gärna in på vår hemsida www.duettsamf.se där vi lägger in löpande information.

Där kan du boka tvättstugan, finner kontaktuppgifter till styrelsen, boendeinformation m.m.

Medlemsinformation

Föreningen består av 64 medlemsfastigheter, varav en innehas av Bostadsrättsföreningen Duetten.

2 sålda radhus under år 2025.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	7 200	6 754	5 632	6 509	6 818
Resultat efter finansiella poster, tkr	208	2 589	282	759	1 050
Soliditet, %	27	26	19	24	22

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Underhållsfond, kr	56 262	0	40 223	96 485
S:a bundet eget kapital, kr	56 262	0	40 223	96 485
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 391 340	2 588 746	-40 223	7 939 864
Årets resultat, kr	2 588 746	-2 588 746	208 203	208 203
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 980 086	0	167 980	8 148 067
S:a eget kapital, kr	8 036 348	0	208 203	8 244 552

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 100 000 kr samt ianspråktagande skett med 59 777 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	7 980 087
Årets resultat, kr	208 203
Reservation till underhållsfond, kr	-100 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	59 777
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	8 148 067

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	8 148 067

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 200 372	6 743 031
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 100	2 980 838
Summa Rörelseintäkter		7 210 472	9 723 869
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 098 386	-4 724 497
Övriga externa kostnader	Not 5	-351 252	-187 084
Personalkostnader	Not 6	-274 869	-251 962
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-766 103	-1 392 126
Summa Rörelsekostnader		-6 490 610	-6 555 669
Rörelseresultat		719 862	3 168 200
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	57 850	134 153
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-569 510	-713 607
Summa Finansiella poster		-511 660	-579 454
Resultat efter finansiella poster		208 203	2 588 746
Resultat före skatt		208 203	2 588 746
Årets resultat		208 203	2 588 746

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	24 148 751	24 914 854
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		24 148 751	24 914 854
Summa Anläggningstillgångar		24 148 751	24 914 854

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		366 409	347 714
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	2 523 235	2 578 685
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	124 575	163 008
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 014 218	3 089 408

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	2 463 602	1 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		2 463 602	1 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	1 156 877	2 370 351
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 156 877	2 370 351

Summa Omsättningstillgångar

Summa Omsättningstillgångar		6 634 697	6 459 759
------------------------------------	--	------------------	------------------

Summa Tillgångar

Summa Tillgångar		30 783 449	31 374 613
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Fond för yttre underhåll	Not 15	96 485	56 262
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		96 485	56 262

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		7 939 864	5 391 340
Årets resultat		208 203	2 588 746
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		8 148 066	7 980 087

Summa Eget kapital

8 244 551 **8 036 349**

Skulder

Avsättningar

Övriga avsättningar	Not 16	2 341 402	2 341 402
<i>Summa Avsättningar</i>		2 341 402	2 341 402

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut		0	4 786 750
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		0	4 786 750

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	18 933 750	15 000 000
Leverantörsskulder		526 200	465 320
Skatteskulder		1 561	21
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	5 773	4 744
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	730 211	740 027
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		20 197 495	16 210 112

Summa Skulder

22 538 897 **23 338 264**

Summa Eget kapital och skulder

30 783 449 **31 374 613**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	719 862	3 168 200
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	766 103	1 392 126
Justering utrangering moms kulvertbyte	0	-2 969 688
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	766 103	-1 577 562
Erhållen ränta	95 884	94 486
Erlagd ränta	-570 548	-746 639
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 011 301	938 485
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-34 727	1 959 730
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	54 671	-1 788 425
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	19 944	171 305
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 031 246	1 109 790
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-296 000
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-296 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-853 000	-1 003 500
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-853 000	-1 003 500
Årets kassaflöde	178 246	-189 710
Likvida medel vid årets början	5 896 606	6 086 315
Likvida medel vid årets slut	6 074 851	5 896 606

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll sker enligt föreningens stadgar. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av styrelsen.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Fastighetsskatt

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen (garage)

Jämförelse år

HSB Södertörn har inför 2025 implementerat en ny bokslutsmall vilket gör att jämförelseårets fördelning på noter förändrats.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter övrigt	6 432 192	6 110 600
	Hyror garage och parkeringsplatser	641 906	610 125
	Laddintäkt elbilsaddning	22 786	0
	Hyror övrigt	15 600	14 820
	Övriga primära intäkter	109 001	27 541
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 221 485	6 763 086
	Hysesbortfall	-21 113	-20 055
	<i>Summa</i>	-21 113	-20 055
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 200 372	6 743 031
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	10 100	2 980 838
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	10 100	2 980 838
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-642 746	-551 031
	Snö och halk-bekämpning	-24 262	-122 790
	Reparationer	-259 348	-150 214
	Planerat underhåll	-59 777	-43 738
	Försäkringsskador	0	-14 236
	El	-201 161	-194 214
	Uppvärmning	-2 334 286	-2 258 172
	Vatten	-923 828	-772 500
	Sophämtning	-450 251	-391 222
	Fastighetsförsäkring	-16 370	-16 045
	Kabel-TV och bredband	-165 557	-161 450
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-20 800	-48 884
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 098 386	-4 724 497

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Not 5	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-201 271	-68 557
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-47 789	-46 606
	Administrationskostnader	-9 628	-9 710
	Extern revision	-20 000	-20 000
	Konsultkostnader	-7 875	0
	Medlemsavgifter	-1 850	-1 664
	Föreningsverksamhet	-40 895	-30 634
	Övriga förvaltningskostnader	-21 944	-9 914
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-351 252	-187 084
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-146 500	-143 200
	Revisionsarvode	-6 000	-5 500
	Övriga arvoden	-76 700	-61 300
	Sociala avgifter	-45 669	-41 962
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-274 869	-251 962
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-760 279	-1 381 286
	Avskrivning på markanläggning	-5 824	-5 824
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	0	-5 016
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-766 103	-1 392 126
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	3 038	2 901
	Ränteintäkter placeringar	54 319	74 775
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	493	56 477
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	57 850	134 153

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-569 467	-713 607
	Övriga räntekostnader	-43	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-569 510	-713 607
Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	29 058 486	23 451 396
	Ingående anskaffningsvärde mark	879	879
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	29 121	29 121
	Årets investeringar	0	296 000
	Återföring utrantering moms kulvertbyte	0	5 311 090
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	29 088 486	29 088 486
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 173 631	-2 786 522
	Årets avskrivningar	-766 103	-856 357
	Avskrivning återföring utrantering moms kulvertbyte	0	-530 752
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-4 939 734	-4 173 631
	<i>Utgående redovisat värde</i>	24 148 751	24 914 855
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	0	0
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 099 000	1 485 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	0	0
	Taxeringsvärde mark - lokaler	981 000	441 000
	<i>Summa</i>	2 080 000	1 926 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	0	0
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	0	0

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 454 372	2 526 255
	Övriga fordringar	68 862	52 430
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 523 235	2 578 685
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	1 633	39 667
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	122 941	123 341
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	124 575	163 008
Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	1 200 000	1 000 000
	Placering 3 mån Handelsbanken	1 263 602	0
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	2 463 602	1 000 000
Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Handelsbanken	22 106	0
	Handelsbanken	0	1 235 108
	Handelsbanken	1 134 771	1 135 243
	<i>Summa Kassa och bank</i>	1 156 877	2 370 351
Not 15	Fond för yttre underhåll	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Fond för yttre underhåll</i>		
	Fond för yttre underhåll	96 485	56 262
	<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	96 485	56 262
Not 16	Övriga avsättningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga avsättningar</i>		
	Avsättning sannolik återbetalning investeringsmoms kulvertbyte	2 341 402	2 341 402
	<i>Summa Övriga avsättningar</i>	2 341 402	2 341 402

Not 17 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,68%	2026-10-30	3 933 750	853 000
Stadshypotek AB	3,24%	2026-01-02	5 000 000	0
Stadshypotek AB	3,24%	2026-01-30	10 000 000	0
			18 933 750	853 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	18 933 750
Kortfristig del	18 933 750

Not 18 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	294	0
Övriga kortfristiga skulder	5 479	4 744
<i>Summa Övriga skulder</i>	5 773	4 744

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	221 669	234 299
Upplupna räntekostnader	116 119	117 157
Övriga upplupna kostnader	392 423	388 571
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	730 211	740 027

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser av vikt finns att notera.

Styrelsen har godkänt årsredovisningen 2026-02-10.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Duettvägens Samfällighetsförening, org.nr. 717910-0008

Rapport om årsredovisning

Uttalande

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Duettvägens Samfällighetsförening för räkenskapsåret 2025.

Enligt min 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.

Grund för uttalande

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 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

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

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalande

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Duettvägens Samfällighetsförening för räkenskapsåret 2025.

Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen.
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om förvaltning av samfälligheter, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Duettvägens Samfällighetsförening signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Alice Öhman

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-10 kl. 18:40:44



Anna Carlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-10 kl. 18:16:52



Per-Åke Alm

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-11 kl. 17:49:23



**Ann-Christine Daljakt
Jansson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-10 kl. 19:39:21



Pertti Lapinlampi

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-10 kl. 10:47:31



Ewa Härgestam Bergfast

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-12 kl. 20:09:06



Joakim Mattsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-13 kl. 11:10:29



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Duettvägens Samfällighetsförening signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Ewa Härgestam Bergfast

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-12 kl. 20:10:13



Joakim Mattsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-13 kl. 11:10:01

