

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Isdubben

769600-3248

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Tilläggsupplysningar/underskrifter	9-12

11

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Isdubben, Stockholm, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2024-01-01-2024-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Verksamheten består i att bereda bostäder åt medlemmarna. Föreningen omfattar 36 lägenheter, 17 parkeringsplatser och gemensamma utrymmen (tvättstuga, föreningslokal m.m.). Vid årets utgång var föreningens 36 lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen är ett privatbostadsföretag.

Fastigheten

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos If Skadeförsäkring.
Fastigheten har åsatts värdeår 1996.

Föreningen har en underhållsplan.

Bostadsrätter: 2.386 kvm (BOA).
Lokaler: 40 kvm (LOA).

Föreningen är inskriven innehavare av tomträtten Pulkan 1 i Stockholms stad.
Tomträttsavtalet går ut 2025-03-31. Nytt avtal gäller från 2025-04-01.
Nytt tomträttsavtal ska omförhandlas senast 2034-03-31 och går ut 2035-03-31.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2024-05-18, haft följande sammansättning.

Ingvar Stenkvist	ordförandet t.o.m. 2025-01-08
Rolf Danielsson	vice ordförande, ordförande fr.o.m. 2025-01-09
Ulla Eriksson	kassör
Maria Zeederberg	sekreterare
Paula Eriksson	ledamot

Ansvarsområden inom styrelsen:

Ulla Eriksson	Introduktion för nya medlemmar
Maria Zeederberg	IT-ansvarig
Rolf Danielsson	Hemsidan
Ingvar Stenkvist	Fastighetsskötsel

Kontinuerlig tillsyn av fastigheten tillkommer alla i styrelsen.

Dessutom:

Allas ansvar Att hålla snyggt i tvättstuga och föreningslokal



Revisorer

Revisorer valda på ordinarie föreningsstämma.

Mats Lehtipalo
Birger Nordmark

godkänd revisor
revisorssuppleant

ADECO Revisorer KB
ADECO Revisorer KB

Festkommitté

Valda på ordinarie föreningsstämma.

Marianne Lindfors
Eva Danielsson
Marianne Nyhlén

Valberedning

Valberedning vald av föreningsstämma.

Sirkka Khayati
Marianne Lindfors

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har i den ekonomiska förvaltningen biträtt av BEJO AB.

För underhåll och den tekniska förvaltningen anlitas företag enligt uppgjord företagsförteckning.

Händelser under året

Styrelsens arbete:

Under verksamhetsåret har styrelsen haft 7 protokollförda sammanträden. Mindre frågor och akut service har skett per telefon, mail/SMS och därefter tagits upp på nästkommande möte.

Under året har 3 lägenheter bytt ägare.

Styrelsen har utöver löpande föreningsfrågor under verksamhetsåret bland annat behandlat följande:

- Avfallshantering med utökad källsortering
- Ytterligare 1 laddplats för elbil
- Avgiftsökning +5 % från 2025-01-01

Styrelsen / festkommittén har, förutom årsstämman den 18:e maj, genomfört aktiviteter:

- Semmeldag 13/2
- Infomöte 25/4
- Städdag med efterföljande korvgrillning 4/5
- Sommarfest med mat & dryck 15/6
- Skaldjursfest 7/9
- Infomöte 7/11
- Luciakaffe 13/12

Vad som hänt under 2024

- Nya skåp utomhus för hushålls/matsopor
- Soprummet inomhus görs om till fullsortering av övriga sopor
- Installation av 1 laddplats för elbil
- Soprummet vid port 80 omgjort till förråd
- Gamla sopnedkastan inomhus stängdes och ersattes av konstinstallationer
- Besiktning av fjärrvärmeanläggning



- Brandbesiktning

Vad har inhandlats under 2024

- Sopskåp utomhus
- Ny dator till föreningen
- Skaftdammsugare till tvättstugan

Akuta händelser

- Vattenläckage i köket i en lgh i port 84 p.g.a. trasig diskmaskin. Medförde självrisk för föreningen.

Flerårsöversikt

	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Nettoomsättning	1 877 023	1 778 622	1 672 380	1 673 280
Resultat efter finansiella poster	-167 265	-15 136	-17 995	285 086
Skuldsättning/kvm	4 328	4 328	4 617	4 740
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt	4 401	4 401	4 694	4 820
Sparande/kvm	80	68	66	192
Räntekänslighet, skulder/årsavgifter	6	6	7	7
Energikostnad/kvm	182	164	163	152
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	95	96	97	97
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt	747	714	680	680

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	6 008 000	4 917 000	2 365 000	5 296 665
Avsättning till fond för yttre underhåll			100 000	-100 000
Årets resultat				-167 265
Vid årets slut	6 008 000	4 917 000	2 465 000	5 029 400

4

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

	<i>Belopp</i>
balanserat resultat	5 196 665
årets resultat	-167 265
Totalt	5 029 400
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	100 000
överföring till balanserat resultat	4 929 400
Totalt	5 029 400

Föreningens ekonomiska förhållande i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

M

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Föreningens intäkter			
Årsavgifter		1 784 064	1 703 022
Hysesintäkter, p-platser		88 000	75 600
Övriga intäkter		4 959	-
Nettoomsättning		1 877 023	1 778 622
Föreningens kostnader			
Förvaltnings- och administrationskostnader	1	-1 212 912	-1 157 372
Avskrivning byggnad	2	-333 279	-166 639
Avskrivning byggnadsinventarier	3	-27 387	-14 432
Rörelseresultat		303 445	440 179
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		-	915
Räntekostnader		-470 710	-456 230
Resultat efter finansiella poster		-167 265	-15 136
Resultat före skatt		-167 265	-15 136
Årets resultat		-167 265	-15 136

m

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	2	28 538 440	28 871 719
Byggnadsinventarier	3	178 934	54 941
Inventarier	4	-	-
		28 717 374	28 926 660
Summa anläggningstillgångar		28 717 374	28 926 660
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattekonto		65 018	74 842
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		97 196	95 564
		162 214	170 406
<i>Kassa och bank</i>		396 341	362 010
Summa omsättningstillgångar		558 555	532 416
SUMMA TILLGÅNGAR		29 275 929	29 459 076

4

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		6 008 000	6 008 000
Upplåtelseavgifter		4 917 000	4 917 000
Fond för yttre underhåll		2 465 000	2 365 000
		<u>13 390 000</u>	<u>13 290 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		5 196 665	5 311 801
Årets resultat		-167 265	-15 136
		<u>5 029 400</u>	<u>5 296 665</u>
Summa eget kapital		<u>18 419 400</u>	<u>18 586 665</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	5	10 500 000	10 500 000
		<u>10 500 000</u>	<u>10 500 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		63 432	59 716
Skatteskulder		124 944	120 948
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		168 153	191 747
		<u>356 529</u>	<u>372 411</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>29 275 929</u>	<u>29 459 076</u>



Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-167 265	-15 136
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	360 666	181 071
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	193 401	165 935
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	8 192	-19 528
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-15 882	24 433
Kassaflöde från den löpande verksamheten	185 711	170 840
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnadsinventarier	-151 380	-43 490
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-151 380	-43 490
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder		-700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-700 000
Årets kassaflöde	34 331	-572 650
Likvida medel vid årets början	362 010	934 660
Likvida medel vid årets slut	396 341	362 010

4

Tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning för mindre företag.

För att visa en rättvisande bild av föreningens ekonomi har värdehöjande reparationer bokförts under byggnad.

Enligt föreningens stadgar skall minst 0,3 % av byggnadsvärdet för föreningens hus avsättas till fond för yttre underhåll.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Värderingsprinciper m.m.

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

Avskrivningsmetod och avskrivningsprocent

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
-Byggnader	1,0 %
-Byggnadsinventarier	10 %
-Inventarier	20 %

49

Not 1 Förvaltnings- och administrationskostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Städning	67 282	60 735
Hiss	58 618	80 085
Gård	5 180	9 215
Undercentral	4 250	
Snöröjning	34 507	44 878
Reparation och underhåll	8 199	16 600
Elavgifter	57 759	41 855
Fjärrvärme	282 720	267 410
Vatten och avlopp	102 246	81 681
Sophämtning	35 913	43 162
Fastighetsförsäkringar	28 661	27 516
Självrisk	12 500	
Tomträttsavgäld	173 000	173 000
Kabel-TV	106 581	103 519
Övriga fastighetskostnader	12 928	4 982
Fastighetsskatt	63 210	61 734
Styrelsearvoden	36 000	36 000
Revisionsarvoden	18 500	17 875
Ekonomisk förvaltning	56 700	53 525
Övriga förvaltningskostnader	44 993	30 435
Arbetsgivaravgift, löneskatt	3 165	3 165
Summa	1 212 912	1 157 372

Not 2 Byggnad

	2024-12-31	2023-12-31
Anskaffningsvärde byggnad	33 327 867	33 327 867
Ingående avskrivning enligt plan	-4 456 148	-4 289 509
Årets avskrivning enligt plan	-333 279	-166 639
Utgående bokfört värde	28 538 440	28 871 719
Taxeringsvärde bostäder	91 000 000	91 000 000
Taxeringsvärde lokaler	453 000	453 000
	91 453 000	91 453 000

Not 3 Byggnadsinventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Anskaffningsvärde	370 323	326 833
Årets inköp	151 380	43 490
Ingående avskrivning enligt plan	-315 382	-300 950
Årets avskrivning enligt plan	-27 387	-14 432
Utgående bokfört värde	178 934	54 941

m

Not 4 Inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Anskaffningsvärde	64 208	64 208
Ingående avskrivning enligt plan	-64 208	-64 208
Utgående bokfört värde	-	-

Not 5 Skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
SEB, bundet t.o.m. 2025-10-28		
Ränta 4,58 %		
Ingående bokfört värde	3 415 000	3 715 000
Årets amortering	-	-300 000
Utgående bokfört värde	3 415 000	3 415 000
SEB, bundet t.o.m. 2025-10-28		
Ränta 4,58 %		
Ingående bokfört värde	2 835 000	2 835 000
Årets amortering	-	-
Utgående bokfört värde	2 835 000	2 835 000
SEB, bundet t.o.m. 2025-11-28		
Ränta 3,07 %		
Ingående bokfört värde	4 250 000	4 650 000
Årets amortering	-	-400 000
Utgående bokfört värde	4 250 000	4 250 000
Summa utgående bokfört värde	10 500 000	10 500 000
Kortfristig del av långfristiga skulder	10 500 000	4 250 000

Not 6 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	24 300 000	24 300 000

14

Underskrifter

Stockholm 2025-03-12


Ingvar Stenkvist

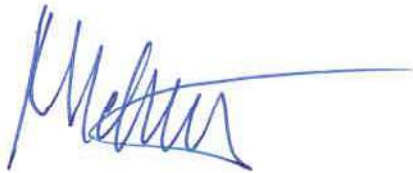

Rolf Danielsson


Ulla Eriksson


Maria Zeederberg


Paula Eriksson

Min revisionsberättelse har avgivits 2025-03-12.



Mats Lehtipalo
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Isdubben
Org.nr. 769600-3248

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Isdubben för år 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

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 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 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, förfälskning, 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.

14

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Isdubben för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 mina 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 fortlopande 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

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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 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. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 12 mars 2025



Mats Lehtipalo
Godkänd revisor / Medlem i FAR