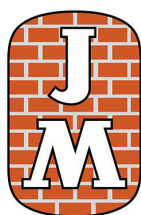


Årsredovisning 2024

Brf Dublonen

769638-3517



@home

Välkommen till årsredovisningen för Brf Dublonen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning samt att i förekommande fall hyra ut lokaler, garageplatser och p-platser. Upplåtelse får även omfatta förråd, balkonger och takterrasser samt mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-01-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-07-15 och nuvarande stadgar registrerades 2024-04-25 hos Bolagsverket.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2023 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2023.

Bostadslägenheterna är från året efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2039 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler/garage utgår från och med värdeåret.

Moms

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten. Föreningen är även redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Sandaletten 2 i Stockholms kommun. Föreningen har 183 bostadsrätter om totalt 13 317 kvm och två lokaler om 154 kvm. Antal parkeringsplatser är 93 varav samtliga i garage och en parkeringsplats för MC.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

Svanenmärkning

Entreprenören arbetar för ett hållbart boende genom att miljömärka sina egenutvecklade bostäder med den nordiska märkningen Svanen. Att entreprenörens hus är miljömärkta innebär att Svanens organisation granskar och verifierar att entreprenören uppfyller högt ställda miljökrav.

Trygg BRF-märkning

Trygg BRF är framtagen av branschinitiativet Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige för att göra marknaden för nyproduktion mer välfungerande och sund. Kraven som ska uppfyllas kan delas in i tre kategorier: ekonomi, långsiktighet och trygghet. Dessa krav uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver. För att säkerställa en rättssäker process utfärdas själva märkningen av Trygg BRF av den oberoende aktören Gar-Bo Försäkring AB. Entreprenören har ansökt om kvalitetsmärkning och det ställer utökade krav på nyckeltal i kostnadskalkyl/ekonomisk plan.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns det styrelserum för styrelsens arbete och som medlemmarna kan hyra. I fastigheten finns även två utrymmen för källsortering av sopor, två sopsugsanläggningar med egen tank, cykelrum, barnvagnsrum, städtrum, fastighets- och rullstolsförråd.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Hyresgäst	Lokaltyp	Moms	Yta m ²	Löptid t.o.m.
BFC i Stockholm AB	Cafe/Konditori	Ja	85	2026-09-30
Låslära AB	Butik/Låssmed	Ja	69	2026-06-30

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler. I det fall föreningen hyr ut parkeringsplatser till andra än sina egna medlemmar blir föreningen redovisningsskyldig för mervärdesskatt avseende parkeringsplatser.

Föreningen har år erhållit 1 172 352 kronor i återbetald mervärdesskatt hänförlig till byggkostnaden för lokaler. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokaler sker till hyresgäst som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under minst 10 år.

Entreprenören garanterar hyresintäkten t.o.m. den 21 augusti 2025, två år från och med godkänd entreprenad i sådan omfattning att den sammanlagda intäkten för lokaler enligt ekonomisk plan garanteras.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Under år 2024 har årsavgifterna varit oförändrade. Senast antaget pris för debitering av varmvatten är 65 kr/m³ inkl. moms.

Styrelsens sammansättning

Dennis Kundu	Ordförande
Henrik Haapaniemi	Styrelseledamot
Johannes Antar	Styrelseledamot
Kia Avramovic	Styrelseledamot
Sanne Eriksson	Styrelseledamot
Mats Andersson	Suppleant

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring inklusive rättsskyddsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa.

Valberedning

Dragan Ovrlic sammankallande
Senem Alp

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Joakim Hall Revisor Kungsbron Borevision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04.

Extra föreningsstämma hölls 2024-02-15. Val av ny styrelse och andra sittningen av antagna stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2053. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 132 000 kronor per år.

Planerade underhåll

2025	● Underhåll lekplats Takbesiktning
2027	● Underhåll lekplats Takbesiktning

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	JM@Home AB
Teknisk förvaltning	JM@Home AB
Mätning av vattenförbrukning	Brunata AB
Sopsugssystemets underhåll	Envac Scandinavia AB
Digitala tjänster	Telia AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har tagit beslutet om stadgeändringar på extra föreningsstämma 15 februari 2024 som registrerades av Bolagsverket 25 april 2024.

Under året har föreningen stärkt sin ekonomi genom noggrann budgetuppföljning och fortsatt fokus på kostnadskontroll. En genomgång av förvaltningen visar att fastigheterna är i gott skick och åtgärder har vidtagits för att förbättra säkerheten samt minska onödiga driftkostnader, särskilt kopplat till tekniska system och jourutryckningar. Garagets ventilation har optimerats för bättre funktion och miljörummen har förbättrats även om fortsatta insatser krävs. Samtliga garageplatser har inventerats och styrelsen har arbetat aktivt med SBA genom två egenkontroller och en extern brandskyddsinspektion. Under året har även föreningens solceller optimerats för ökad effektivitet. Medlemmarna påminns om trivsel- och brandskyddsregler samt vikten av att hålla sina kontaktuppgifter uppdaterade. Styrelsen fortsätter sitt arbete för att säkerställa en stabil och välskött förening och tackar för medlemmarnas engagemang.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 311 st. Tillkommande medlemmar under året var 22 och avgående medlemmar under året var 29. Vid räkenskapsårets slut fanns det 304 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 22 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023
Nettoomsättning	14 617 327	3 626 016
Resultat efter fin. poster	-3 056 410	-533 315
Soliditet (%)	79	78
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	947	238
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86	83
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 478	14 580
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	14 312	14 412
Sparande per kvm totalyta, kr	96	41
Energikostnad per kvm totalyta, kr	166	47
Räntekänslighet (%)	15,28	61

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten (totalt 377 944 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Föreningen visar ett negativt resultat enligt resultaträkningen. Anledningen till det negativa kapitalet är att avskrivningar belastar resultatet. Avskrivningarna har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning). Föreningens årsintäkter ska enligt stadgarna inte täcka avskrivningarna så resultatet påverkar inte föreningens förmåga att möta framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		DISPONERING AV	
	2023-12-31	RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	424 252 000	-	-	424 252 000
Upplåtelseavgifter	298 218 000	-	-	298 218 000
Yttre fond	0	-	143 106	143 106
Balanserat resultat	0	-533 315	-143 106	-676 421
Årets resultat	-533 315	533 315	-3 056 410	-3 056 410
Eget kapital	721 936 685	0	-3 056 410	718 880 275

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-676 421
Årets resultat	-3 056 410
Totalt	-3 732 831

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	404 130
Balanseras i ny räkning	-4 136 961
	-3 732 831

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	14 617 327	3 626 016
Rörelseintäkter	3	39 738	183 871
Summa rörelseintäkter		14 657 065	3 809 887
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-4 237 333	-1 033 056
Övriga externa kostnader	8	-257 645	-64 541
Personalkostnader	9	-301 215	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 346 304	-1 086 576
Summa rörelsekostnader		-9 142 497	-2 184 173
RÖRELSERESULTAT		5 514 568	1 625 713
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 390	3 609
Räntekostnader och liknande resultatposter		-8 587 368	-2 162 637
Summa finansiella poster		-8 570 978	-2 159 028
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 056 410	-533 315
ÅRETS RESULTAT		-3 056 410	-533 315

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 16	911 517 120	915 863 424
Summa materiella anläggningstillgångar		911 517 120	915 863 424
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		911 517 120	915 863 424
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		152 360	68 518
Övriga fordringar	11	3 166 885	8 597 782
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	189 490	129 090
Summa kortfristiga fordringar		3 508 735	8 795 390
Kassa och bank			
Kassa och bank		13 875	4 256 904
Summa kassa och bank		13 875	4 256 904
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 522 609	13 052 294
SUMMA TILLGÅNGAR		915 039 729	928 915 718

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		722 613 106	722 470 000
Summa bundet eget kapital		722 613 106	722 470 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-676 421	0
Årets resultat		-3 056 410	-533 315
Summa fritt eget kapital		-3 732 831	-533 315
SUMMA EGET KAPITAL		718 880 275	721 936 685
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 16	129 666 666	192 797 500
Summa långfristiga skulder		129 666 666	192 797 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 16	63 130 834	1 362 000
Leverantörsskulder		332 665	9 793 919
Skatteskulder		785 890	762 920
Övriga kortfristiga skulder	14	97 556	23 561
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	2 145 843	2 239 133
Summa kortfristiga skulder		66 492 788	14 181 533
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		915 039 729	928 915 718

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	5 514 568	1 625 713
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	4 346 304	1 086 576
	9 860 872	2 712 289
Erhållen ränta	16 390	3 609
Erlagd ränta	-8 587 368	-1 588 364
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 289 894	1 127 534
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	5 682 051	-3 980 976
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-9 457 579	11 968 466
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 485 634	9 115 024
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-255 950 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-255 950 000
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	480 312 000
Upptagna lån	0	430 693 000
Amortering av lån	-1 362 000	-662 533 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 362 000	248 471 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	-3 847 634	1 636 524
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 218 569	4 582 046
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 370 935	6 218 569

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Dublonen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Principerna är oförändrade jämfört med föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kallvatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
---------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	11 878 302	7 412 090
Hysesintäkter lokaler, moms	379 740	208 922
Hysesintäkter garage	1 383 560	961 682
Hysesintäkter förråd	16 800	500
Deb. fastighetsskatt	0	-1
Deb. fastighetsskatt, moms	31 992	18 749
Intäkter internet	483 129	368 717
Varmvatten periodisering	10 387	11
Varmvatten, moms	381 162	225 952
Uppvärmning	0	-69 386
Nycklar/lås vidarefakturerings	400	0
Dröjsmålsränta	580	759
Administrativ avgift	250	0
Andrahandsuthyrning	51 025	25 776
Övriga fakturerade kostnader moms	0	250
Övriga intäkter	0	2 410
Ombokning intäkter	0	-5 530 415
Summa	14 617 327	3 626 016

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Vidarefakturerings moms	16 288	0
Intäkt från entreprenör ej moms	0	183 871
Öres- och kronutjämning	-4	-0
Försäkringsersättning	22 953	0
Övriga rörelseintäkter	500	0
Summa	39 738	183 871

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 494	2 423
Städning	3 156	0
Fastighetsskötsel	760 685	188 969
Besiktning och service	133 565	8 104
Trädgårdsarbete	199	1 456
Snöskottning	118 508	20 040
Övrigt	5 794	0
Summa	1 024 401	220 992

NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2024	2023
Löpande rep och underhåll installationer	2 762	0
Löpande rep ventilation	30 834	0
Löpande rep och underhåll hissar	0	3 406
Löpande rep och underhåll lås,larm och dörrar	41 655	3 488
Löpande rep och underhåll skadegörelse	0	18 333
Löpande rep och underhåll garage och p-platser	8 625	5 491
Summa	83 876	30 718

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Elavgifter	631 709	222 612
Uppvärmning	1 262 389	358 941
Vatten	343 500	46 034
Sophämtning	295 702	46 269
Summa	2 533 300	673 856

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	67 269	16 650
Kabel-TV	505 518	90 840
Summa	572 787	107 490

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	32 573	6 635
Förbrukningsmaterial	14 204	0
Revisionsarvoden	2 471	10 000
Ekonomisk förvaltning	208 396	47 906
Summa	257 645	64 541

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	229 200	0
Sociala avgifter	72 015	0
Summa	301 215	0

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

Ackumulerat anskaffningsvärde

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående	916 950 000	0
Årets inköp	0	916 950 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	916 950 000	916 950 000

Ackumulerad avskrivning

Ingående	-1 086 576	0
Årets avskrivning	-4 346 304	-1 086 576
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 432 880	-1 086 576

UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN

<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	911 517 120	915 863 424
	395 393 293	395 393 293

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Fordran Entreprenör	32 971	677 694
Skattekonto	771 001	1 150 848
Avräkning entreprenör	0	4 806 000
Övriga fordringar	5 852	1 575
Klientmedelskonto	2 357 061	1 961 666
Summa	3 166 885	8 597 782

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	101 014	0
Försäkringspremier	45 731	44 401
Kabel-TV	42 745	30 189
Vatten	0	54 500
Summa	189 490	129 090

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Nordea	2025-09-05	4,47 %	63 130 834	64 492 834
Nordea	2026-08-19	4,43 %	64 833 333	64 833 333
Nordea	2027-08-16	4,41 %	64 833 333	64 833 333
Summa			192 797 500	194 159 500
Varav kortfristig del			63 130 834	1 362 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 185 987 500 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 14, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER	2024-12-31	2023-12-31
Redovisningskonto moms	27 174	23 561
Personalens källskatt	34 380	0
Lagstadg soc avg lönesk	36 002	0
Summa	97 556	23 561

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	41 436	215 829
El	64 656	0
Uppvärmning	94 851	165 300
Utgiftsräntor	570 215	574 273
Vatten	68 359	44 201
Uppl kostn renhållningsavg	65 297	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	13 025	10 003
Förutbetalda avgifter/hyror	1 183 004	1 174 527
Beräknat revisionsarvode	45 000	55 000
Summa	2 145 843	2 239 133

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	194 500 000	194 500 000

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Dennis Kundu
Ordförande

Henrik Haapaniemi
Styrelseledamot

Johannes Antar
Styrelseledamot

Kia Avramovic
Styrelseledamot

Sanne Eriksson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Kungsbron Borevision AB
Joakim Häll
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

11.05.2025 12:11

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 09.05.2025 13:11

DOCUMENT ID:

S1-o6mPjglx

ENVELOPE ID:

Hylub7Digxx-S1-o6mPjglx

DOCUMENT NAME:

ÅR Dublonen 2024.pdf

18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. DENNIS KUNDU dennis.kundu@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2025 13:29 09.05.2025 13:28	eID Low	Swedish BankID IP: 89.160.12.190
2. Lars Henrik Haapaniemi aspencape1979@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2025 13:41 09.05.2025 13:41	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.3.209
3. JOHANNES HANNA ANTAR johannes.antar@hotmail.com	Signed Authenticated	09.05.2025 13:48 09.05.2025 13:48	eID Low	Swedish BankID IP: 90.228.219.242
4. KIA AVRAMOVIC zakiya.polos@hotmail.com	Signed Authenticated	09.05.2025 15:11 09.05.2025 15:09	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.65.64
5. Sanne Elisabeth Eriksson Sanne_eriksson@hotmail.com	Signed Authenticated	09.05.2025 15:13 09.05.2025 15:12	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.46.223
6. Joakim Rickard Häll joakim.hall@kungsbronborevision.se	Signed Authenticated	11.05.2025 12:11 11.05.2025 09:51	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.184.213

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Dublonen , org.nr. 769638-3517

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Dublonen för räkenskapsåret 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2023 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse 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 beslut har fattats om att avveckla 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald 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."

Joakim Rickard Häll

Revisor

Serienummer: 8580df584a81b7[...]14a82803a9704

IP: 31.208.xxx.xxx

2025-05-11 10:23:45 UTC



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

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

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

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

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