

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Isdubben
769600-3248

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

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



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Isdubben, Stockholm, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2023-01-01-2023-12-31.

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 äsatts 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 2023-05-13, haft följande sammansättning.

Lars Moreau	ordförande
Ronald Svensson	vice ordförande
Ulla Eriksson	kassör
Katarina Moreau	sekreterare
Ingvar Stenkvist	ledamot

Paula Eriksson	suppleant
----------------	-----------

Ansvarsområden inom styrelsen:

Ulla Eriksson	Introduktion för nya medlemmar
Katarina Moreau	IT-ansvarig inkl. hemsidan
Ingvar Stenkvist	Fastighetsskötsel tillsammans med Lars Moreau

Kontinuerlig tillsyn av fastigheten tillkommer alla i styrelsen.

Dessutom:

Allas ansvar

Att hålla snyggt i tvättstuga och föreningslokal

M

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 biträtts 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 4 lägenheter bytt ägare.

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

- Avgiftsökning +10 % fr.o.m. 2023-07-01
- Laddplatser
- Avfallshantering med utökad källsortering
- Gästparkerings övergång till p-platser för medlemmar
- Amortering av lån med 700 000 kr

Styrelsen / festkommittén har, förutom årsstämman den 13:e maj, genomfört aktiviteter:

- Semmeldag 21/2
- Infomöte 27/4
- Städ dag med efterföljande korvgrillning 29/4
- Sommarfest med mat & dryck 17/6
- Skaldjursfest 9/9
- Infomöte 2/11
- Luciakaffe 13/12

M

Vad som hänt under 2023

- Reparation och byte av lucka på en tvättmaskin
- Reparation hiss port 84
- Installation av 2 laddplatser
- Besiktning fjärrvärmeanläggning
- Brandbesiktning

Vad har inhandlats under 2023

- Batterigräsklippare inkl. grästrimmer

Akuta Händelser

- Inga

Flerårsöversikt

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Nettoomsättning	1 778 622	1 672 380	1 673 280	1 674 209
Resultat efter finansiella poster	-15 136	-17 995	285 086	324 854
Skuldsättning/kvm	4 328	4 617	4 740	4 864
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt	4 400	4 694	4 820	4 946
Sparande/kvm	68	66	192	209
Räntekänslighet, skulder/årsavgifter	6	7	7	7
Energikostnad/kvm	164	163	152	130
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	96	97	97	97
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt	714	680	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	2 265 000	5 411 801
Avsättning till fond för yttre underhåll			100 000	-100 000
Årets resultat				-15 136
Vid årets slut	6 008 000	4 917 000	2 365 000	5 296 665

M

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

	<i>Belopp</i>
balanserat resultat	5 311 801
årets resultat	-15 136
Totalt	<u>5 296 665</u>
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	100 000
överföring till balanserat resultat	5 196 665
Totalt	<u>5 296 665</u>

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>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Föreningens intäkter			
Årsavgifter		1 703 022	1 621 980
Hysesintäkter, p-platser		75 600	50 400
Övriga intäkter		-	-
Nettoomsättning		1 778 622	1 672 380
Föreningens kostnader			
Förvaltnings- och administrationskostnader	1	-1 157 372	-1 362 901
Avskrivning byggnad	2	-166 639	-166 639
Avskrivning byggnadsinventarier	3	-14 432	-10 083
Avskrivning inventarier	4	-	-1 218
Rörelseresultat		440 179	131 539
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		915	58
Räntekostnader		-456 230	-149 592
Resultat efter finansiella poster		-15 136	-17 995
Resultat före skatt		-15 136	-17 995
Årets resultat		-15 136	-17 995

U

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	2	28 871 719	29 038 358
Byggnadsinventarier	3	54 941	25 883
Inventarier	4	-	-
		<u>28 926 660</u>	<u>29 064 241</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>28 926 660</u>	<u>29 064 241</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattekonto		74 842	57 092
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		95 564	93 786
		<u>170 406</u>	<u>150 878</u>
<i>Kassa och bank</i>		362 010	934 660
Summa omsättningstillgångar		<u>532 416</u>	<u>1 085 538</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>29 459 076</u>	<u>30 149 779</u>

W

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</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		2 365 000	2 265 000
		<u>13 290 000</u>	<u>13 190 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		5 311 801	5 429 796
Årets resultat		-15 136	-17 995
		<u>5 296 665</u>	<u>5 411 801</u>
Summa eget kapital		<u>18 586 665</u>	<u>18 601 801</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	5	10 500 000	11 200 000
		<u>10 500 000</u>	<u>11 200 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		59 716	63 242
Skatteskulder		120 948	115 198
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		191 747	169 538
		<u>372 411</u>	<u>347 978</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>29 459 076</u>	<u>30 149 779</u>

W

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-15 136	-17 995
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	181 071	177 940
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	165 935	159 945
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-19 528	-59 851
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	24 433	28 457
Kassaflöde från den löpande verksamheten	170 840	128 551
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnadsinventarier	-43 490	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-43 490	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-700 000	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-700 000	-300 000
Årets kassaflöde	-572 650	-171 449
Likvida medel vid årets början	934 660	1 106 109
Likvida medel vid årets slut	362 010	934 660

W

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	0,5 %
-Byggnadsinventarier	10 %
-Inventarier	20 %

M

Not 1 Förvaltnings- och administrationskostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Städning	60 735	66 934
Sotning, ventilation		49 113
Hiss	80 085	37 834
Tvättstuga		82 648
Gård	9 215	6 702
Snöröjning	44 878	37 517
Reparation och underhåll	16 600	145 880
Elavgifter	41 855	80 536
Fjärrvärme	267 410	239 293
Vatten och avlopp	81 681	68 191
Sophämtning	43 162	45 036
Fastighetsförsäkringar	27 516	26 135
Tomträttsavgäld	173 000	173 000
Kabel-TV	103 519	95 525
Övriga fastighetskostnader	4 982	23 507
Fastighetsskatt	61 734	59 214
Styrelsearvoden	36 000	36 000
Revisionsarvoden	17 875	17 625
Ekonomisk förvaltning	53 525	46 057
Övriga förvaltningskostnader	30 435	22 989
Arbetsgivaravgift, löneskatt	3 165	3 165
Summa	1 157 372	1 362 901

Not 2 Byggnad

	2023-12-31	2022-12-31
Anskaffningsvärde byggnad	33 327 867	33 327 867
Ingående avskrivning enligt plan	-4 289 509	-4 122 870
Årets avskrivning enligt plan	-166 639	-166 639
Utgående bokfört värde	28 871 719	29 038 358
Taxeringsvärde bostäder	91 000 000	91 000 000
Taxeringsvärde lokaler	453 000	453 000
	91 453 000	91 453 000

Not 3 Byggnadsinventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Anskaffningsvärde	326 833	326 833
Årets inköp	43 490	
Ingående avskrivning enligt plan	-300 950	-290 867
Årets avskrivning enligt plan	-14 432	-10 083
Utgående bokfört värde	54 941	25 883

M

Not 4 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Anskaffningsvärde	64 208	64 208
Ingående avskrivning enligt plan	-64 208	-62 990
Årets avskrivning enligt plan		-1 218
Utgående bokfört värde	-	-

Not 5 Skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
SEB, bundet t.o.m. 2025-10-28		
Ränta 4,58 %		
Ingående bokfört värde	3 715 000	4 015 000
Årets amortering	-300 000	-300 000
Utgående bokfört värde	3 415 000	3 715 000
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. 2024-11-28		
Ränta 4,67 %		
Ingående bokfört värde	4 650 000	4 650 000
Årets amortering	-400 000	-
Utgående bokfört värde	4 250 000	4 650 000
Summa utgående bokfört värde	10 500 000	11 200 000
Kortfristig del av långfristiga skulder	4 250 000	11 200 000

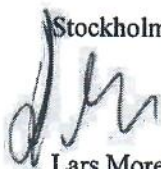
Not 6 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	24 300 000	24 300 000

U

Underskrifter

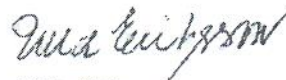
Stockholm 2024-02-26



Lars Moreau



Ronald Svensson



Ulla Eriksson

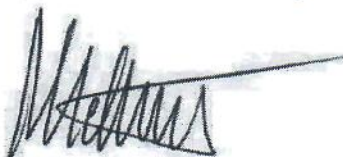


Katarina Moreau



Ingvar Stenkvist

Min revisionsberättelse har avgivits 2024-03-12



Mats Lehtipalo
Godkänd revisor