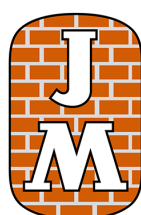


Årsredovisning 2023

Bostadsrättsförening Dublonen

769638-3517



@home



H1Ydf0_QA-rJcdfRuQ0

Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsförening Dublonen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 19

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 och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall 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.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

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

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är vid utgången av räkenskapsåret ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen var vid ingången av räkenskapsåret inte ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen var då en oäkta bostadsrättsförening.

Vid en överlåtelse under räkenskapsåret anses säljaren ha avyttrat andel i en oäkta bostadsrättsförening, vilket kommer att anges i kontrolluppgift.

En köpare kan beviljas uppskov med inbetalning av skatt på kapitalvinst från försäljning av tidigare ägd bostad (s.k. uppskavsavdrag), under förutsättning att övriga krav för avdrag är uppfyllda. Föreningen jämställs nämligen med en äkta bostadsrättsförening då föreningen antingen tillhandahåller bostäder i fastigheter där kommunal fastighetsavgift inte utgår på bostadsdelen eller så har byggnaden på fastigheten ännu inte åsatts något värdeår, dvs är under uppförande.

Om föreningen vid tidpunkten för lägenhetsförsäljningen uppfyllt kraven för att vara en äkta bostadsrättsförening kan säljaren beviljas uppskavsavdrag under förutsättning att övriga krav är uppfyllda för avdrag.

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

Byggnaden färdigställdes 2023 och kommer att deklareras som färdigställd. Den kommer troligen att åsättas värdeår år 2023. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende garage/lokaler t.o.m. avräkningstidpunkten.

Bostadslägenheterna är från och med året efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten i de fall fastigheten har fått taxeringsvärde för garage/lokaler.

Mervärdesskatt

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

Fastigheten

Föreningen har förvärvat och erhållit lagfart i fastigheten Sandaletten 2 i Stockholm den 25 augusti 2022. Förvärvet omfattar även påbörjad byggnation.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. 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 fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

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	85m ²	2026-09-30
Låslära AB	Butik/Låssmed	ja	69m ²	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 beräknar att under 2024 erhålla 1 172 352 kronor i återbetald mervärdesskatt hänförlig till byggkostnaden för lokaler. I enlighet med entreprenadkontraktet tillfaller investeringsmoms Entreprenören. 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

Ekonomisk plan

Föreningens ekonomiska plan är registrerad av Bolagsverket 15 juli 2022. Tillstånd att ta emot förskott för bostadsrätter samt tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 15 juli 2022.

Föreningens långfristiga lån

Byggnadskreditivet är löst i sin helhet den 7 september 2023.

Under året har föreningen amorterat 340 500 kronor i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är lika med amortering i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 13.

Föreningens ekonomiska övertagande från Entreprenören

Entreprenören har svarat för föreningens löpande utgifter och har uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med totalentreprenadkontraktet. Entreprenaden godkändes vid en slutbesiktning den 22 augusti 2023. Avräkningstidpunkt har fastställts till den 30 september 2023.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningens investerings- och finansieringsbalans hade vid avräkningstidpunkten den 30 september 2023 följande utseende:

Anskaffningskostnad	916 950 000	Insatser	424 252 000
Likviditetsreserv	20 000	Upplåtelseavgifter	298 218 000
		Lån	194 500 000
Totalt	916 970 000		916 970 000

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 18 april 2023 haft följande sammansättning:

Gerhard Makowsky	Ordförande	
Pernilla Blomé	Styrelseledamot	1)
Anders Willner	Styrelseledamot	1)
Dennis Kundu	Styrelseledamot	
Sanne Eriksson	Styrelseledamot	
Kia Avramovic	Suppleant	
Johannes Antar	Suppleant	
Dragan Ovrlnic	Suppleant	
Henrik Haapaniemi	Suppleant	

1) utsedd av Gar-Bo Försäkring AB

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

En ny föreningsstämma har hållits under början av 2024 och ny styrelse har registrerats per 25 april 2024.

Valberedning

Gamze Mirza, sammankallande

Mehmet Burgurcu

Vinh Chung

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med en annan person som styrelsen därtill utsett.

Revisorer

Jonas Göransson

Auktoriserad revisor

LR Bostadsrättsrevision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 18 april 2023.

Extra föreningsstämma hölls den 15 februari 2024 då nya boendeledamöter valdes in.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021-03-10. Underhållsplanen startades 2024-01-01 och sträcker sig 30 år framåt i tiden.

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

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

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 hösten 2023 har föreningen tagit över sin ekonomi från JM och med tanke på det utmanande ränteläget justerat avgifterna från 1 oktober 2023. Den första ekonomiska planen, registrerad hos Bolagsverket 2021-09-23, reviderades knappt ett år senare för att justera räntesatserna, vilket resulterade i ett behov av höjning av årsavgifterna med 19 %, cirka 1,7 miljoner kronor, något som inte gjordes direkt. Efter slutplaceringen av föreningens lån uppdagades ett ytterligare behov av 15 % höjning, motsvarande 1,3 miljoner kronor. Den totala höjningen på 34 % som kommunicerades 2023-09-15 inkluderar både de redan planerade 19 % och de efterföljande 15 %.

Övriga uppgifter

Under året har föreningen effektiviserat sin förvaltning och kommunikation genom arbetsfördelning inom styrelsen och införandet av den digitala plattformen Boappa. Styrelsen har också implementerat ett IT-system för effektivare arbete. En omfattande säkerhetsgenomsyn har genomförts för att identifiera och åtgärda säkerhetsrisker. Utmaningar med soprumshantering och blockeringar av sopsug på grund av felaktigt parkerade bilar har adresserats genom samarbete med JM, Prezero och Trafikkontoret för att förbättra situationen. Andrahandsuthyrningsprocessen har effektiviserats för att upprätthålla en hög boendestandard och föreningens intressen. Lokalantering och garageadministration har optimerats för att möta medlemmarnas behov och öka föreningens intäkter, medan extra förrådsutrymme nu erbjuds till medlemmarna. Trots utmaningar med det nya porttelefonsystemet fortsätter föreningen att sträva efter att förbättra medlemmarnas boendemiljö inom de ekonomiska ramar som finns.

Medlemsinformation

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under september 2022. Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets slut.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 251 st. Tillkommande medlemmar under året var 90 och avgående medlemmar under året var 30. Vid räkenskapsårets slut fanns det 311 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 38 upplåtelser samt 19 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023
Nettoomsättning	3 626 016
Resultat efter fin. poster	-533 315
Soliditet (%)	78
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	238
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	14 580
Skuldsättning per kvm	14 412
Sparande per kvm	41
Energikostnad per kvm	47
Räntekänslighet (%)	61

Nyckeltal för 2023 speglar inte ett normalt verksamhetsår och avser perioden efter avräkning, 2023-10-01 t.o.m. 2023-12-31.

Nyckeltal för tidigare räkenskapsår har inte lämnats då styrelsen anser att dessa nyckeltal inte visar relevant information för föreningens ekonomi.

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Kostnader för vatten och bredband tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet och definieras som räntebärande skulder per balansdagen dividerat med intäkter från årsavgifter.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar överstiger det negativa resultatet.

Som framgår av kassaflödesanalysen har föreningen ett positivt kassaflöde. Anledningen till det negativa resultatet är att avskrivningar belastar resultatet. Avskrivningarna har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde.

För att komma till rätta med det negativa resultatet har årsavgifterna höjts i ett steg.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS			
	2022-12-31	RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	242 158 000	-	182 094 000	424 252 000
Upplåtelseavgifter	0	-	298 218 000	298 218 000
Årets resultat	0	0	-533 315	-533 315
Eget kapital	242 158 000	0	479 778 685	721 936 685

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	0
Årets resultat	-533 315
Totalt	-533 315

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	143 106
Balanseras i ny räkning	-676 421
	-533 315

Enligt totalentreprenadkontraktet svarar Entreprenören för föreningens drift- och kapitalkostnader mot att de uppbär alla intäkter fram till avräkningstidpunkten.

Resultaträkningen omfattar perioden 1 oktober till 31 december 2023.

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 626 016	0
Övriga rörelseintäkter	3	183 871	0
Summa rörelseintäkter		3 809 887	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 033 056	0
Övriga externa kostnader	8	-64 541	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 086 576	0
Summa rörelsekostnader		-2 184 173	0
RÖRELSERESULTAT		1 625 713	0
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 609	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 162 637	0
Summa finansiella poster		-2 159 028	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-533 315	0
ÅRETS RESULTAT		-533 315	0

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9, 17	915 863 424	0
Pågående nyanläggningar	10	0	661 000 000
Summa materiella anläggningstillgångar		915 863 424	661 000 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		915 863 424	661 000 000
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		68 518	28 753
Övriga fordringar	11	8 597 782	3 719 519
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	129 090	1 996
Summa kortfristiga fordringar		8 795 390	3 750 268
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 256 904	3 684 527
Summa kassa och bank		4 256 904	3 684 527
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		13 052 294	7 434 794
SUMMA TILLGÅNGAR		928 915 718	668 434 794

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		722 470 000	242 158 000
Summa bundet eget kapital		722 470 000	242 158 000
Fritt eget kapital			
Årets resultat		-533 315	0
Summa fritt eget kapital		-533 315	0
SUMMA EGET KAPITAL		721 936 685	242 158 000
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 17	192 797 500	0
Summa långfristiga skulder		192 797 500	0
Kortfristiga skulder			
Byggnadskreditiv	14	0	426 000 000
Skulder till kreditinstitut	13, 17	1 362 000	0
Leverantörsskulder		9 793 919	0
Skatteskulder		762 920	0
Övriga kortfristiga skulder	15	23 561	27 123
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 239 133	249 671
Summa kortfristiga skulder		14 181 533	426 276 794
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		928 915 718	668 434 794

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 625 713	0
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 086 576	0
	2 712 289	0
Erhållen ränta	3 609	0
Erlagd ränta	-1 588 364	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 127 534	0
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 980 976	-2 846 821
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	11 968 466	276 794
Kassaflöde från den löpande verksamheten	9 115 024	-2 570 027
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-255 950 000	-344 211 305
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-255 950 000	-344 211 305
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	480 312 000	228 558 000
Upptagna lån	430 693 000	346 000 000
Amortering av lån	-662 533 500	-223 788 695
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	248 471 500	350 769 305
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 636 524	3 987 973
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 582 046	594 073
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	6 218 569	4 582 046

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.

Intäkter och kostnader före avräkning

Föreningens intäkter respektive löpande drifts- och förvaltningskostnader fram till och med avräkningstidpunkten kvittas mot kostnader respektive intäkter enligt avtal med entreprenören. De avtalsenliga kostnaderna och intäkterna uppstår pga. att entreprenören enligt totalentreprenadkontrakt erhåller intäkter och kostnader från verksamheten fram till avräkningen mellan förening och entreprenör. Detta avviker mot den grundläggande redovisningsprincipen om kvittningsförbud. Skälet till denna avvikelse är att det förenklar förståelsen av årsredovisningen för medlemmarna och förbättrar jämförbarheten av resultatposterna inför kommande år. Föreningen bedömer vidare att den använda principen är vanligt förekommande inom branschen och ger en rättvisande bild av ställning och resultat.

Intäkter som inte redovisas på grund av kvittning uppgår till 5 530 415 kr. Storleken på drifts- och förvaltningskostnader som kvittats lämnas inte eftersom dessa kostnader inte särskiljs från kostnader för byggentreprenaden och skulle behövas tas fram schablonmässigt och därmed ha begränsat informationsvärde.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband och vatten.

Anläggningstillgångar

Under året har byggnationen av föreningens byggnad färdigställts. Föreningen har tidigare år förvärvat mark med påbörjad byggnation av Entreprenören samt tecknat ett totalentreprenadkontrakt med Entreprenören om färdigställande av den påbörjade byggnationen.

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.

Styrelsen anser att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån SCB:s statistik över produktionskostnader för flerbostadshus för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Vid beräkningen har de senaste offentliggjorda statistiska uppgifterna använts.

Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

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	2023	2022
Årsavgifter bostäder	7 412 090	0
Hysesintäkter lokaler, moms	208 922	0
Hysesintäkter garage	961 682	0
Hysesintäkter förråd	500	0
Deb. fastighetsskatt	-1	0
Deb. fastighetsskatt, moms	18 749	0
Intäkter internet	368 717	0
Varmvatten periodisering	11	0
Varmvatten, moms	225 952	0
Uppvärmning	-69 386	0
Dröjsmålsränta	759	0
Andrahandsuthyrning	25 776	0
Övriga fakturerade kostnader moms	250	0
Öres- och kronutjämning	-0	0
Övriga intäkter	2 410	0
Ombokning intäkter	-5 530 415	0
Summa	3 626 016	0

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2023	2022
Intäkt från entreprenör ej moms	183 871	0
Summa	183 871	0

Avser intäkter enligt avtal med entreprenören. Enligt avtal ersätter entreprenören föreningen för amortering och fondavsättning under perioden fram t.o.m. avräkningsdagen 30 september 2023.

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 423	0
Fastighetsskötsel	188 969	0
Trädgårdsarbete	1 456	0
Snöskottning	20 040	0
Besiktning och service	8 104	0
Summa	220 992	0

NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2023	2022
Löpande rep och underhåll hissar	3 406	0
Löpande rep och underhåll lås,larm och dörrar	3 488	0
Löpande rep och underhåll skadegörelse	18 333	0
Löpande rep och underhåll garage och p-platser	5 491	0
Summa	30 718	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Elavgifter	222 612	0
Uppvärmning	358 941	0
Vatten	46 034	0
Sophämtning	46 269	0
Summa	673 856	0

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	16 650	0
Kabel-TV, bredband	90 840	0
Summa	107 490	0

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Revisionsarvoden	10 000	0
Ekonomisk förvaltning	47 906	0
Övriga förvaltningskostnader	6 635	0
Summa	64 541	0

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Omklassificering	916 950 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	916 950 000	0
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-1 086 576	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 086 576	0
Utgående restvärde enligt plan	915 863 424	0
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	395 393 293	0

NOT 10, PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	661 000 000	316 788 695
Inköp	255 950 000	344 211 305
Omklassificering	-916 950 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	0	661 000 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Fordran Entreprenör	677 694	2 822 000
Skattekonto	1 150 848	0
Avräkning Entreprenör	4 806 000	0
Övriga fordringar	1 575	0
Klientmedelskonto	1 961 666	897 519
Summa	8 597 782	3 719 519

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupen intäkt garage	0	1 996
Försäkringspremie	44 401	0
Kabel-TV	30 189	0
Vatten	54 500	0
Summa	129 090	1 996

NOT 13, SKULDER

TILL KREDITINSTITUT	SLUTFÖRFALLODAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Nordea	2025-09-05	4,47 %	64 492 834	0
Nordea	2026-08-19	4,43 %	64 833 333	0
Nordea	2027-08-16	4,41 %	64 833 333	0
Summa			194 159 500	0
Varav kortfristig del			1 362 000	0

Enligt villkorsbilagor och engagemangsbesked från Nordea inträffar villkorsändringsdag och slutbetalningsdag vid respektive tidpunkt för respektive lån i tabellen ovan.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 187 349 500 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, BYGGNADSKREDITIV

	2023-12-31	2022-12-31
Byggnadskreditiv	0	426 000 000
Summa	0	426 000 000

NOT 15, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2023-12-31	2022-12-31
Momsskuld	23 561	63
Övriga korta skulder	0	27 060
Summa	23 561	27 123

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	183 993	0
Uppvärmning	165 300	0
Utgiftsräntor	574 273	0
Vatten	44 201	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	10 003	0
Förutbetalda avgifter/hyror	1 174 527	249 671
Beräknat revisionsarvode	55 000	0
Summa	2 207 297	249 671

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	194 500 000	194 500 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

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

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Dennis Kundu
Ordförande

Henrik Haapaniemi
Styrelseledamot

Johannes Antar
Styrelseledamot

Sanne Eriksson
Styrelseledamot

Kia Avramovic
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

LR Bostadsrättsrevision AB

Jonas Göransson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Dublonen
org.nr 769636–9508

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Dublonen för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 21 mars 2023 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

Våra 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 på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Dublonen för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av elektronisk underskrift

LR Bostadsrättsrevision AB

Jonas Göransson
Auktoriserad revisor