

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Isdubben
769600-3248

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse

1-3

Resultaträkning

4

Balansräkning

5-6

Tilläggsupplysningar/underskrifter

7-10

M

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Isdubben, Stockholm, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2019-01-01-2019-12-31.

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, 14 parkeringsplatser var uthyrda och 3 var besöksplatser.

Bostadsrätter: 2.386 kvm (BOA).

Lokaler: 40 kvm (LOA).

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma och konstituerande styrelsemöte 2019-04-25 haft följande sammansättning.

Lars Moreau	ordförande
Roland Svensson	vice ordförande
Sirkka Khayati	sekreterare
Ulla Eriksson	kassör
Rune Karlsson	ledamot

Ingvar Stenkvist	suppleant
------------------	-----------

Ansvarsområden inom styrelsen:

Ulla Eriksson	Introduktion av nya medlemmar
Rune Karlsson	Fastighet

Dessutom:

Katarina Moreau	Hemsidan
Bengt Löfqvist	Trädgård
Allas ansvar	Att hålla snyggt i tvättstuga och föreningslokal

Revisorer

Revisorer valda på ordinarie föreningsstämma.

Mats Lehtipalo	Godkänd revisor	ADECO Revisorer KB
Lars-Erik Hägg	Revisorssuppleant	Brf. Isdubben



Festkommitté

Valda på ordinarie föreningsstämma.

Marianne Lindfors sammankallande
Birgit Forsström
Irene Schönberg

Valberedning

Valberedning vald av föreningsstämma.

Gigi Karlsson Sammankallande
Maria Zeederberg

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 1 lägenhet bytt ägare.

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

- Amorterat 500 000 kr på husets lån
- Fastställt budget för 2020

Styrelsen / festkommittén har, förutom årsstämman den 25:e april, genomfört aktiviteter:

- 11/4 info/frågestund
- 4/5 städdag med efterföljande korvgrillning
- 15/6 sommarfest
- 31/8 skaldjursfest
- 24/10 info/frågestund
- 13/12 Luciakaffe

Vad som hänt under 2019.

- Byte av ventilationsfilter
- Målning av samtliga dörrar till soprum och cykelförråd
- Omplantering av rabatten vid nedre parkeringen
- Rengöring fläktar
- OVK
- Ombyggnad av 2 uteplatser
- Brandsyn

Vad har inhandlats under 2019.

- Komplettering av perenner
- Bevattningslang till rabatterna vid port 84 och nedanför



Akuta händelser

- Hiss i port 82 dörrfel
- Utbyte av dörrautomatik soprum
- Filmning avlopp i port 84 samt utbyte av avloppsstam i tvättstuga

Flerårsöversikt

	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Nettoomsättning	1 680 723	1 685 243	1 676 240	1 670 880
Resultat efter finansiella poster	233 171	391 243	405 006	450 308
Soliditet, %	60	59	57	55

Förändringar i eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	6 008 000	4 917 000	1 865 000	4 986 686
Avsättning till fond för yttre underhåll			100 000	-100 000
Årets resultat				233 171
Vid årets slut	6 008 000	4 917 000	1 965 000	5 119 857

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

	<i>Belopp i kr</i>
balanserat resultat	4 886 686
årets resultat	233 171
Totalt	5 119 857
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	100 000
överföring till balanserat resultat	5 019 857
Totalt	5 119 857

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



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Föreningens intäkter			
Årsavgifter	1	1 621 980	1 621 980
Hysesintäkter, p-platser		51 300	50 900
Hyror förråd		2 400	1 800
Övriga intäkter		5 043	10 563
Nettoomsättning		1 680 723	1 685 243
Föreningens kostnader			
Förvaltnings- och administrationskostnader	2	-1 101 934	-992 741
Avskrivning byggnad	3	-166 639	-166 639
Avskrivning byggnadsinventarier	4	-15 320	-18 259
Avskrivning inventarier	5	-3 318	-3 319
Rörelseresultat		393 512	504 285
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-160 341	-113 042
Resultat efter finansiella poster		233 171	391 243
Resultat före skatt		233 171	391 243
Årets resultat		233 171	391 243

M

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	3	29 538 275	29 704 914
Byggnadsinventarier	4	61 542	76 862
Inventarier	5	5 756	9 074
		<u>29 605 573</u>	<u>29 790 850</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>29 605 573</u>	<u>29 790 850</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattekonto		1 531	52 701
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		89 256	96 656
		<u>90 787</u>	<u>149 357</u>
<i>Kassa och bank</i>		306 976	410 115
Summa omsättningstillgångar		<u>397 763</u>	<u>559 472</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>30 003 336</u>	<u>30 350 322</u>

M

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</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		1 965 000	1 865 000
		<u>12 890 000</u>	<u>12 790 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		4 886 686	4 595 443
Årets resultat		233 171	391 243
		<u>5 119 857</u>	<u>4 986 686</u>
Summa eget kapital		<u>18 009 857</u>	<u>17 776 686</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	6	11 800 000	12 300 000
		<u>11 800 000</u>	<u>12 300 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		27 396	26 283
Skatteskulder		51 592	102 052
Övriga skulder		-	15 006
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		114 492	130 296
		<u>193 480</u>	<u>273 637</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>30 003 337</u>	<u>30 350 323</u>

M

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 %

Not 1 Årsavgifter

Årsavgiften har varit oförändrad under verksamhetsåret.

M

Not 2 Förvaltnings- och administrationskostnader

	2019-12-31	2018-12-31
Städning	60 999	59 031
Sotning, ventilation	67 413	
Hiss	39 284	33 904
Tvättstuga	120	
Gård	14 555	6 022
Undercentral	7 750	7 750
Snöröjning	23 818	29 541
Reparation och underhåll	60 066	7 955
Elavgifter	43 601	45 260
Fjärrvärme	230 271	238 907
Vatten och avlopp	54 292	53 782
Sophämtning	27 546	27 620
Fastighetsförsäkringar	33 280	32 823
Tomträttsavgäld	173 000	173 000
Kabel-TV	90 271	88 507
Övriga fastighetskostnader	19 869	20 713
Fastighetsskatt	51 592	51 422
Styrelsearvoden	30 000	30 000
Revisionsarvoden	500	13 875
Ekonomisk förvaltning	46 283	47 916
Övriga förvaltningskostnader	24 769	18 707
Arbetsgivaravgift, löneskatt	2 655	6 006
Summa	1 101 934	992 741

Not 3 Byggnad

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos If Skadeförsäkring.
Föreningen är inskriven innehavare av tomträtten Pulkan 1 i Stockholms stad.
Fastigheten har åsatts värdeår 1996.

	2019-12-31	2018-12-31
Anskaffningsvärde byggnad	33 327 867	33 327 867
Ingående avskrivning enligt plan	-3 622 953	-3 456 314
Årets avskrivning enligt plan	-166 639	-166 639
Utgående bokfört värde	29 538 275	29 704 914
Taxeringsvärde bostäder	56 000 000	36 800 000
Taxeringsvärde lokaler	346 000	329 000
	56 346 000	37 129 000

Not 4 Byggnadsinventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Anskaffningsvärde	326 833	247 833
Årets inköp		79 000
Ingående avskrivning enligt plan	-249 971	-231 712
Årets avskrivning enligt plan	-15 320	-18 259
Utgående bokfört värde	61 542	76 862

M

Not 5 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Anskaffningsvärde	64 208	52 022
Årets inköp		12 186
Ingående avskrivning enligt plan	-55 134	-51 815
Årets avskrivning enligt plan	-3 318	-3 319
Utgående bokfört värde	5 756	9 074

Not 6 Skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
SEB, bundet t.o.m. 2020-10-28		
Ränta 1,30 %		
Ingående bokfört värde	4 815 000	4 815 000
Årets amortering	-500 000	-
Utgående bokfört värde	4 315 000	4 815 000
SEB, bundet t.o.m. 2020-10-28		
Ränta 1,30 %		
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. 2020-11-28		
Ränta 1,30 %		
Ingående bokfört värde	4 650 000	5 150 000
Årets amortering	-	-500 000
Utgående bokfört värde	4 650 000	4 650 000
Summa utgående bokfört värde	11 800 000	12 300 000

Not 7 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	24 300 000	24 300 000

Not 8 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

M

Underskrifter

Stockholm 2020-02-19



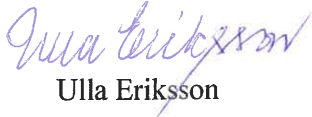
Lars Moreau



Roland Svensson



Sirkka Khayati



Ulla Eriksson



Rune Karlsson

Min revisionsberättelse har avgivits 2020-02-19



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 2019. 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 2019 och av dess finansiella resultat 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 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. 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 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Isdubben för år 2019 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 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.



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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 19 februari 2020



Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i FAR