

Årsredovisning 2023

Brf Dubbelbössan

769618-8437

m



Simpleko


Välkommen till årsredovisningen för Brf Dubbelbössan

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning om negativt resultat	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 17

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-05-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-03-11 och nuvarande stadgar registrerades 2024-02-09 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Dubbelbössan 6	2010-03-16	Stockholms kommun
Dubbelbössan 7	2010-03-16	Stockholms kommun
Studsaren 12	2010-03-16	Stockholms kommun

Fastigheterna är försäkrade hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna består av tre flerbostadshus som byggdes 1947, 1950 samt 1951 och har värdeår 1950 och 1977.

Föreningen har 4 hyreslägenheter, 51 bostadsrätter och 2 bostadsrättslokaler om totalt 3 412 kvm samt 27 lokaler om 893 kvm.

Lägenhetsfördelning bostäder:

13 st 1 rum och kök

17 st 2 rum och kök

21 st 3 rum och kök

4 st 4 rum och kök

Styrelsens sammansättning

Sven-Olof Gustavsson Ordförande

Måns Östberg Kassör

Emilia Bergman Styrelseledamot

Martin Rosström Ejnar	Styrelseledamot
Viktor Linder	Styrelseledamot
Hilda Pettersson	Suppleant
Jan De Man Lapidoth	Suppleant
Lis Karlsson	Suppleant

Valberedning

Laura Álvarez López
Anita Grimstad

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två ledamöter i förening

Revisorer

Mats Lehtipalo Revisor Adeco Revisorer

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-27.

Extra föreningsstämma hölls 2023-11-07. Stadgeändringar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförrda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2036. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Ulförda historiska underhåll

- Renovering horisontella avloppsstammar Dianavägen och Skogvaktargatan, Uppdaterat skyddsrum med ny utrustning, MSB godkännande av samtliga tre skyddsrum, OVK-besiktning lokaler
 - Nya inbrottsgaller, Artemisgatans gårdssida, nya portar och ytterdörrar, nytt passersystem
 - Upprustning av Artemisgatans gårdssida, mark, trädgård och belysning
 - OVK-besiktning bostäder
 - Renovering/omgjutning av balkonger, nya balkongräcken, Fasadrenovering,
 - Renovering avloppsstad Artemisgatan, byte hängrännor och stuprör, injustering värmesystem
 - Målning och nya armaturer trapphus, Fibernät indraget, OVK-besiktning, nya elcentraler, byte samtliga elementtermostater
 - Stambyte, Fönsterbyte samt byte av samtliga elinstallationer
 - Takrenovering

Planerade underhåll

2036 • OVK lokaler och lägenheter.

2033 • Byte torkskåp tvättstuga. OVK lokaler

2030 • Utbyte tätningslister. Rensning avlopsstammar. Utbyte vissa elinstallationer. OVK.

2027 • Byte maskiner tvättstuga

2026 • Utbyte VA lokaler Artemisgatan. OVK lokaler

2024 • OVK lokaler och lägenheter. Rensning frånluftskanaler
Behandling fönster och dörrar lokaler

Avtal med leverantörer

Ekonomin förvaltning	Simpleko AB
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	Svanströms EL & VVS AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2023 är -856 kkr, jämfört med 2022 då resultatet var -2 140 kkr. Förändringen består till största delen på minskade kostnader för underhåll jämfört med året innan, då föreningen hade en stor underhållskostnad i form av renovering av avlopsstammar.

I resultatet för år 2023 ingår avskrivningar vilka är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt lån och upplåtelser är för året negativt. Mer information finns i kassaflödesanalysen.

Avgiften höjdes med 3% i februari och sedan med 15% i augusti. Flera hyresavtal har sagts upp och omförhandlats med högre hyresnivå under verksamhetsåret.

Förändringar i avtal

Ny leverantör av trappstädning.

Ny leverantör för trädgården.

Övriga uppgifter

Några andra ärenden styrelsen arbetat med under året följer nedan.

Stockholm stad har nu återställt den sönderkörda gården på Artemisgatan.

Åtgärdat en felaktig renovering av en tidigare fuktskada i en lokals källare.

Installerat kärl för insamling av matavfall.

Tecknat kollektivt internet och TV-avtal.

Renoverat köket i en av våra hyreslägenheter.

Uppdaterat våra stadgar så att de svarar upp mot nya lagar.

Slutfört arbetet inför en OVK-besiktning i affärslokalerna.

Låtit stadens nyckelfria hemtjänst installera nya låsanordningar på vissa av våra portar.

Påbörjat ett energieffektiviseringsarbete genom att inventera olika möjligheter som t ex solceller, vindsisolering, individuell mätning och debitering av värme och varmvatten.

Det har också påbörjats en undersökning om intresse för och möjlighet att exploatera föreningens vindar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 76 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 73 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet, för 2024 är beloppet 1433 kronor. Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet, vilket för 2024 är 573 kronor vid varje pantsättning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet, vilket för 2024 innebär 5 730 kronor/per år och tillstånd.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 838 326	3 498 640	3 482 128	3 463 263
Resultat efter fin. poster	-855 761	-2 140 341	-465 453	-2 558 815
Soliditet (%)	71	71	72	72
Yttre fond	741 000	940 826	421 453	2 223 000
Taxeringsvärde	161 622 000	161 622 000	126 910 000	126 910 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	730	670	670	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	59,8	60,8	60,2	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	7 972	7 972	7 972	7 972
Skuldsättning per kvm totalyta	5 902	5 902	5 902	5 902
Sparande per kvm totalyta	77	79	83	128
Elkostnad per kvm totalyta, kr	46	27	17	16
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	225	200	209	178
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	34	27	25	23
Energikostnad per kvm totalyta	304	254	251	217
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,61	1,74	1,48	1,54
Räntekänslighet (%)	10,92	11,89	11,89	-

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 bostadsrätsyta 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 föreningen genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

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 procentenhets.

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.

Upplysning om negativt resultat

En stor del av det negativa resultatet orsakas av avskrivningar som inte påverkar likviditeten. Föreningen har också haft högre kostnader för underhåll än planerat. Föreningen har höjt avgiften under året och inför 2024 för att säkerställa föreningens ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
	2022-12-31		
Insatser	72 087 789	-	72 087 789
Upplåtelseavgifter	13 314 089	-	13 314 089
Fond, ytter underhåll	940 826	-	741 000
Balanserat resultat	-17 654 104	-2 140 341	-19 594 618
Årets resultat	-2 140 341	2 140 341	-855 761
Eget kapital	66 548 260	0	65 692 499

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-19 594 618
Årets resultat	-855 761
Totalt	-20 450 379

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för ytter underhåll	741 000
Att från ytter fond i anspråk ta	-627 529
Balanseras i ny räkning	-20 563 850
	-20 450 379

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	3 838 326	3 498 640
Övriga rörelseintäkter	3	50 078	17 991
Summa rörelseintäkter		3 888 404	3 516 631
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-3 180 443	-4 173 619
Övriga externa kostnader	8	-199 969	-352 050
Personalkostnader	9	-136 398	-123 533
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-561 212	-562 416
Summa rörelsekostnader		-4 078 021	-5 211 619
RÖRELSERESULTAT		-189 618	-1 694 988
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-666 144	-445 353
Summa finansiella poster		-666 143	-445 353
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-855 761	-2 140 341
ÅRETS RESULTAT		-855 761	-2 140 341

Balansräkning

TILLGÄNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÄNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	90 489 646	90 980 818
Maskiner och inventarier	12	864 700	934 739
Summa materiella anläggningstillgångar		91 354 346	91 915 557
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÄNGAR		91 354 346	91 915 557
OMSÄTTNINGSTILLGÄNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		229 488	176 188
Övriga fordringar	13	186	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	90 346	79 228
Summa kortfristiga fordringar		320 020	255 421
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 040 273	1 277 689
Summa kassa och bank		1 040 273	1 277 689
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÄNGAR		1 360 293	1 533 110
SUMMA TILLGÄNGAR		92 714 639	93 448 667

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		85 401 878	85 401 878
Fond för yttre underhåll		741 000	940 826
Summa bundet eget kapital		86 142 878	86 342 704
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-19 594 618	-17 654 104
Årets resultat		-855 761	-2 140 341
Summa fritt eget kapital		-20 450 379	-19 794 444
SUMMA EGET KAPITAL		65 692 499	66 548 260
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	10 250 000	20 462 819
Summa långfristiga skulder		10 250 000	20 462 819
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		15 156 683	4 943 864
Leverantörsskulder		264 594	247 939
Skatteskulder		439 380	430 028
Övriga kortfristiga skulder		118 518	99 858
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	792 965	715 900
Summa kortfristiga skulder		16 772 140	6 437 589
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		92 714 639	93 448 667

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-189 618	-1 694 988
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	561 212	562 416
	371 594	-1 132 572
Erhållen ränta	1	0
Erlagd ränta	-655 665	-403 596
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-284 070	-1 536 168
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-64 599	-161 728
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	111 253	-18 777
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-237 416	-1 716 673
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-237 416	-1 716 673
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 277 689	2 994 362
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 040 273	1 277 689

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Dubbelbössan 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten 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	1 %
Fastighetsförbättringar	2 %
Maskiner och inventarier	10 %
Installationer	2 - 10 %

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.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	2 236 494	2 052 924
Årsavgifter, lokaler	90 806	83 496
Hyresintäkter, bostäder	293 181	271 080
Hyresintäkter, lokaler	1 159 599	1 035 830
Hyresintäkter, p-platser	38 670	34 380
Övriga intäkter	2 772	16 099
Överlåtelse- /pantsättningsavgift	16 804	4 831
Summa	3 838 326	3 498 640

NOT 3, ÖVRIGA RÖELSEINTÄKTER

	2023	2022
Vidarefakturering	27 885	0
Övriga intäkter	-5	17 991
Elstöd	22 198	0
Summa	50 078	17 991

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Vidarefakturering	9 885	0
Fastighetsskötsel	9 630	0
Städning och entrémattor	174 508	160 647
Besiktning och service	109 586	77 332
Trädgårdsarbete	99 192	91 653
Snöskottning	69 722	69 647
Summa	472 524	399 280

NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2023	2022
Reparationer	182 110	210 091
Planerat underhåll	627 529	1 917 252
Summa	809 639	2 127 343

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	197 575	115 458
Uppvärmning	966 700	860 522
Vatten	145 397	115 943
Sophämtning	195 007	179 751
Summa	1 504 680	1 271 674

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	75 235	92 042
Självrisker	0	4 885
Kabel-TV/Bredband	99 668	60 630
Fastighetsskatt	218 697	217 765
Summa	393 600	375 322

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	22 146	64 080
Förbrukningsmaterial	1 917	969
Juridiska kostnader	9 758	0
Revisionsarvoden	25 280	21 668
Ekonomisk förvaltning	131 990	125 222
Konsultkostnader	2 167	133 501
Serviceavg branschorg.	6 710	6 610
Summa	199 969	352 050

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2023	2022
Styrelsearvoden	105 000	96 600
Sociala avgifter	31 398	26 933
Summa	136 398	123 533

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	662 048	442 651
Övriga räntekostnader	4 096	2 702
Summa	666 144	445 353

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
--------------------------	------------	------------

Ackumulerat anskaffningsvärde

Ingående	95 588 603	95 588 603
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	95 588 603	95 588 603

Ackumulerad avskrivning

Ingående	-4 607 785	-4 116 613
Årets avskrivning	-491 172	-491 172
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 098 957	-4 607 785

UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN

I utgående restvärde ingår mark med

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	49 222 000	49 222 000
Taxeringsvärde mark	112 400 000	112 400 000
Summa	161 622 000	161 622 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
----------------------------------	------------	------------

Ackumulerat anskaffningsvärde

Ingående	1 551 493	1 551 493
Utgående anskaffningsvärde	1 551 493	1 551 493

Ackumulerad avskrivning

Ingående	-616 754	-545 510
Avskrivningar	-70 040	-71 244
Utgående avskrivning	-686 794	-616 754

UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN

864 700

934 739

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
---------------------------	------------	------------

Skattekonto	186	5
Summa	186	5

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 340	6 710
Fastighetsskötsel	0	9 630
Städning	5 607	0
Uppvärmning	3 125	2 819
Försäkringspremier	11 963	15 435
Kabel-TV	19 045	10 821
Bredband	0	2 046
Förvaltning	34 266	31 767
Summa	90 346	79 228

NOT 15, SKULDER TILL

KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Nordea	2024-11-20	3,77 %	10 212 819	10 212 819
Nordea	2024-11-15	4,71 %	4 943 864	4 943 864
Nordea	2029-11-21	1,47 %	10 250 000	10 250 000
Summa			25 406 683	25 406 683
Varav kortfristig del			15 156 683	4 943 864

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 406 683 kr.

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

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	431	418
EI	10 849	21 159
Uppvärmning	146 942	137 326
Utgiftsräntor	79 575	69 096
Vatten	36 471	31 606
Uppl kostn renhållningsavg	30 878	32 536
Förutbetalda avgifter/hyror	487 819	423 759
Summa	792 965	715 900

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsintekning	25 789 000	25 789 000

Underskrifter

Ort och datum

Sven-Olof Gustavsson
Ordförande

Måns Östberg
Kassör

Emilia Bergman
Styrelseledamot

Martin Rosström Ejnar
Styrelseledamot

Viktor Linder
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - _____ - _____

Adeco Revisorer
Mats Lehtipalo
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Dubbelbössan
Org.nr. 769618-8437

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Dubbelbössan för år 2023. 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:



- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 Brf Dubbelbössan för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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:

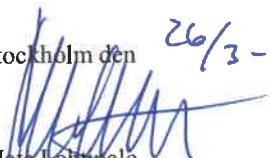
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 den 26/3-2024.

Mats Leimpalo
Godkänd revisor / Medlem i Far