



ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Dolken

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen Dolken

Org. nr. 716403-4808

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret
2022-01-01--2022-12-31,
 Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2022

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Jönköping.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1990 på fastigheten Dolken 10 i Jönköping som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 2 st bostadshus med 11 uppgångar med adresserna: Skillnadsgränd 2-22.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	1 st	1 rok	50,5 m ²
		9 st	2 rok	615,5 m ²
		44 st	3 rok	3 504,0 m ²
		17 st	4 rok	1 646,5 m ²
		5 st	5 rok	570,5 m ²
		76 st		6 387,0 m ²
Lokaler	Hysesrätt	1 st		298,5 m ²
P-platser	Hysesrätt	51 st		
		52 st		
Totalt		128 st		6 685,5 m ²

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Färdigställande av dörr- och låsbyte samt passérsystem (2021)
- Drifttagande av solcellsanläggning, påbörjat försäljning av överskottsel (2021)
- Fönsterbyte samt balkong/terrassdörrar (2021)
- Byte av ventilation lgh 2 och 22 samt förskolan (2020)
- Byte av lägenhetsdörrar och lås (2020)
- Solcellsanläggning (2020)
- Installation av fibernät med anslutning till Wernet (2020)
- Byte av belysning gård, garage, trapphus, källare och gårdshus (2019)
- Ventilationsarbeten för lägenheter och garage samt driftövervakning (2018)
- Ny betongramp till garage (2017)
- Badrumsrenovering (59 badrum) 2012-2013
- Målningsarbeten 2010

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Låsbara cykelställ.
- Avgasningsanläggning (med fjärrkoppling till HSB) samt nytt expansionskärl.
- Rensning av hängrännor.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Målning av trapphus (2023)
- Byte av värmväxlare (2023)
- Eventuellt hissbyte 9 st (2024)
- Renovering av tvättstugor (2026)

Ekonomi

Årsavgifterna sänktes från och med 2020-01-01 med 6,39%. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2023 har man beslutat om oförändrade årsavgifter, dessa uppgår, inkl bränsleavgifter, i genomsnitt till 829 kr/kvm bostadslägenhetsyta. I januari 2022 genomfördes en avgiftsfrimånad, den genomsnittliga årsavgiften efter den händelsen blir 767 kr/ kvm inkl bränsleavgifter.

Övrigt

Utredning har påbörjats kring möjlighet att installera laddplatser.

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal med HSB Förvaltning.
- Tekniskt avtal med HSB Förvaltning
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar.
- Kabel-TV avtal med Tele2.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-09. På stämman deltog 20 medlemmar. Extra föreningsstämma hölls 2022-08-18 med anledning av stadgeändring, beslut 2.

Föreningen hade vid årets slut 109 Jan-Åke Nilsson (108) medlemmar varav 76 (76) röstberättigade. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 3 (3) lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Nils-Ole Ehrstedt	ordförande, sekreterare
Jan-Åke Nilsson	vice ordförande
Linda Svensson	sekreterare
Fredrik Landin	ledamot
Adel Trabelsi	ledamot
Annika Jagborn	ledamot
Maria Wolke	ledamot
Stefan Gren	suppleant
Tommy Nilsson	suppleant
Peter Sandström	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Jan-Åke Nilsson, Adel Trabelsi och Maria Wolke samt suppleanterna Tommy Nilsson och Peter Sandström.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare har varit förutom styrelsen, styrelsens ledamöter två i förening.

Revisor har varit Bo Ejenfors och Christina Heldemark med Anders Lång som suppleant, samt från BoRevision AB har Carina Eriksson varit revisor.

Valberedning har varit Ulf Blomqvist (sammankallande), Marcus Johansson och Lars-Åke Gustafsson.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	5 532	5 912	5 912	6 232	6 231
Res. efter finansiella poster, tkr	650	-127	539	881	1 356
Soliditet, %	28%	26%	26%	25%	24%
Balansomslutning, tkr	70 503	73 602	74 511	74 376	73 849
Eget kapital, tkr	19 603	18 953	19 081	18 541	17 661
Taxeringsvärde, tkr	136 973	119 510	119 510	119 510	87 181
- varav byggnad, tkr	95 011	75 400	75 400	75 400	62 441
Underhållsfond tkr	7 448	7 926	7 023	6 153	5 514
Årsavgiftsnivå för bostäder, (inkl bränsleavgift) kr/m ²	829	829	829	880	880
Bankskuld kr/m ²	7 828	8 400	8 478	8 478	8 615
Belåningsgrad (bankskuld/taxvärde)%	37%	45%	45%	45%	63%
Räntekostnader kr/ m ²	99	101	103	104	152

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	10 195 004	7 926 346	959 469	-127 377
Resultatdisp enl stämmobeslut		-1 033 062	905 685	127 377
		6 893 284	1 865 154	
Avsättn enl plan yttre underhåll -22		1 000 000	-1 000 000	
Ianspråk från yttre underhåll -22		-445 162	445 162	
Årets resultat				649 818
Belopp vid årets slut	10 195 004	7 448 122	1 310 316	649 818

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	1 310 316
Årets resultat	<u>649 818</u>
	1 960 134

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>1 960 134</u>
	1 960 134

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 7 448 122 kr.
Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 532 412	5 912 108
Summa rörelsens intäkter		5 532 413	5 912 108
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-2 154 020	-2 369 293
Periodiskt underhåll		-445 162	-296 314
Övriga externa kostnader	Not 3	-25 152	-24 295
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-199 401	-182 802
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-1 527 608	-1 540 379
Övriga rörelsekostnader, utrangering fönster		0	-1 033 062
Summa rörelsens kostnader		-4 351 343	-5 446 145
Rörelseresultat		1 181 070	465 963
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		99 795	51 804
Räntekostnader och liknande resultatposter		-631 047	-645 144
Summa finansiella poster		-531 252	-593 340
Årets resultat		649 818	-127 377
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		649 818	-127 377
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt plan		-1 000 000	-1 000 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll, årets underhåll		445 162	296 314
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll, årets utrangering		0	1 033 062
Resultat efter fondförändring		94 980	201 999

Balansräkning			2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Byggnader	Not 13	Not 6	58 765 375	59 922 983
Mark			3 581 700	3 581 700
Inventarier, verktyg och installationer		Not 7	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott		Not 8	0	269 044
			<u>62 347 075</u>	<u>63 773 727</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 9	3 500	3 500
Andra långfristiga fordringar		Not 10	566 858	1 114 320
			<u>570 358</u>	<u>1 117 820</u>
Summa anläggningstillgångar			<u>62 917 433</u>	<u>64 891 547</u>
Omsättningstillgångar				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Övriga fordringar		Not 11	80 793	116 316
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 12	275 135	263 623
			<u>355 928</u>	<u>379 939</u>
<i>Kassa och bank</i>				
Bankkonton			7 229 732	8 330 647
			<u>7 229 732</u>	<u>8 330 647</u>
Summa omsättningstillgångar			<u>7 585 660</u>	<u>8 710 586</u>
Summa tillgångar			<u>70 503 093</u>	<u>73 602 133</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	10 195 004	10 195 004
Fond för yttre underhåll	7 448 122	7 926 346
	<u>17 643 126</u>	<u>18 121 350</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 310 316	959 469
Årets resultat	649 818	-127 377
	<u>1 960 134</u>	<u>832 092</u>
Summa eget kapital	<u>19 603 260</u>	<u>18 953 442</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 38 000 000	38 000 000
	<u>38 000 000</u>	<u>38 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 12 000 000	15 650 000
Leverantörsskulder	378 356	490 950
Skatteskulder	0	6 343
Fond för inre underhåll	49 229	49 229
Övriga skulder	Not 14 49 985	50 431
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 422 263	401 738
	<u>12 899 833</u>	<u>16 648 691</u>
Summa skulder	<u>50 899 833</u>	<u>54 648 691</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>70 503 093</u>	<u>73 602 133</u>

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
-------	--------------------------	--------------------------

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,8

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 36 625 555 kr..

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avsättningar		
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.		
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.		
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter, bostäder	4 774 380	4 774 380
Hyror lokaler och övriga objekt	366 000	358 300
Hyror garage	259 924	262 092
Värmeintäkter	520 932	520 932
Övriga intäkter	22 778	11 076
Bruttoomsättning	5 944 014	5 926 780
Avgiftsfrimånad	-397 865	0
Hysesbortfall	-13 736	-14 672
	5 532 413	5 912 108
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	483 479	423 939
Reparationer	207 492	231 158
El	97 599	120 644
Uppvärmning	509 732	537 386
Vatten	97 204	302 117
Sophämtning	125 786	115 533
Kabel-TV, internet	72 661	71 742
Fastighetsförsäkringar	107 052	103 275
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	165 174	185 984
Förvaltningsarvoden	110 776	108 609
Övriga driftskostnader	177 063	168 908
	2 154 020	2 369 293
Not 3 Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	18 252	17 465
Medlemsavgifter	6 900	6 830
	25 152	24 295
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode samt valberedning	158 805	147 014
Revisorsarvode	10 536	10 971
Sociala kostnader	30 060	24 817
	199 401	182 802
Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Avskrivningar		
Byggnader	1 527 608	1 540 379
	1 527 608	1 540 379

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 6 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2109	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1990	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	85 276 890	83 358 261
Årets investeringar, balkongdörrar	370 000	0
Årets investeringar	0	4 704 779
Årets försäljning/ utrangering	0	-2 786 150
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 646 890	85 276 890
Ingående ackumulerade avskrivningar	-25 353 907	-25 566 616
Årets avskrivningar	-1 527 608	-1 540 379
Årets försäljning/utrangering	0	1 753 088
Utgående avskrivningar	-26 881 515	-25 353 907
Utgående bokfört värde	58 765 375	59 922 983
Taxeringsvärde för Jönköping Dolken 10		
Byggnad - bostäder	91 000 000	69 000 000
Byggnad - lokaler	4 011 000	6 400 000
	95 011 000	75 400 000
Mark - bostäder	41 000 000	43 000 000
Mark - lokaler	962 000	1 110 000
	41 962 000	44 110 000
Taxeringsvärde totalt	136 973 000	119 510 000
Not 7 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	42 369	42 369
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 369	42 369
Ingående avskrivningar	-42 369	-42 369
Utgående avskrivningar	-42 369	-42 369
Bokfört värde	0	0
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde, balkongdörrar	269 044	1 799 486
Årets investering, balkongdörrar	102 851	269 044
Årets investering, fönster, dörrar, solceller	0	2 905 293
Omfört till underhåll	-1 895	
Omfört till byggnad, se not 6	-370 000	-4 704 779
Utgående anskaffningsvärde	0	269 044
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Andel i Bostadsrätterna (SBC)	3 500	3 500
Not 10 Andra långfristiga fordringar		
Långfristig medlemsfordran badrum	566 858	1 114 320

Noter		2022-12-31	2021-12-31		
Not 11 Övriga fordringar					
Skattefordran		14 467	0		
Skattekonto		14 257	14 229		
Handkassa		341	786		
Kortfristig del medlemsfordran badrum		51 728	101 301		
		80 793	116 316		
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		275 135	263 623		
		275 135	263 623		
Not 13 Skulder till kreditinstitut					
			Nästa års amort./konv.		
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	
Stadshypotek AB	309634	0,83%	2024-12-01	12 000 000	0
Stadshypotek AB	309635	0,90%	2025-12-01	13 000 000	0
Stadshypotek AB	546378	2,60%	2023-01-25	12 000 000	12 000 000
Swedbank Hypotek	2951203161	1,28%	2024-01-25	13 000 000	0
				50 000 000	12 000 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					38 000 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					50 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld				12 000 000	15 650 000
Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.					
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 0 kr.					
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet		75 810 000			75 810 000
<i>Varav obelånade</i>		<i>3 500 000</i>			<i>3 500 000</i>
Not 14 Övriga kortfristiga skulder					
Mervärdesskatt		10 832			15 478
Övriga kortfristiga skulder		39 153			34 953
		49 985			50 431
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader		103 503			73 278
Övriga upplupna kostnader		129 212			126 225
Förutbetalda hyror och avgifter		189 548			202 235
		422 263			401 738
Not 16 Övriga noter-Händelser efter räkenskapsårets utgång					
Ett bidrag förväntas komma efter årets utgång på grund av höga elkostnader.					

Noter	2022-12-31	2021-12-31
-------	------------	------------

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Jönköping

Nils-Ole Ehrstedt

Annika Jagborn

Fredrik Landin

Adel Trabelsi

Maria Wolke

Jan-Åke Nilsson

Linda Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskriftBo Ejenfors
Av föreningen vald revisorChristina Heldemark
Av föreningen vald revisorCarina Eriksson
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Dolken, org.nr. 716403-4808

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Dolken för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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 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.

De förtroendevalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Dolken för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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.

Jönköping

Digitalt signerad av

Carina Eriksson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Bo Ejenfors
Av föreningen vald revisor

Christina Heldemark
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Dolken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

NILS-OLE EHRSTEDT

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-01 kl. 21:16:52



MARIA WOLKE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-15 kl. 16:58:21



ANNIKA JAGBORN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-31 kl. 23:01:07



FREDRIK LANDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-15 kl. 14:13:05



ADEL TRABELSI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-08 kl. 10:15:41



LINDA SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-01 kl. 13:15:11



JAN-ÅKE NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-15 kl. 13:15:02



CHRISTINA HELDEMARK

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 11:33:07



BO EJENFORS

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 08:25:50



CARINA ERIKSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 13:04:04



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Dolken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CHRISTINA HELDEMARK

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 11:34:41



BO EJENFORS

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 08:22:09



CARINA ERIKSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 13:04:35

