

Årsredovisning för

Brf Dalkullan i Linköping

769633-8644



Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Tilläggsupplysningar	7
Upplysningar till resultaträkning	7-8
Upplysningar till balansräkning	8-10
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Dalkullan i Linköping, 769633-8644 får härmed avge årsredovisning för 2022. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenheten eller lokalen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare. Föreningen räknas som en äkta förening och har sitt säte i Linköping.

Verksamheten

Föreningen bildades 2017-02-03, och föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-02-03. 2018-02-21 förvärvade bostadsrättsföreningen fastigheterna Dalkullan 22 och Dalkullan 23 i Linköpings kommun.

Styrelsesammansättning

Föreningens styrelse har sett ut enligt nedan efter stämman den 6 april 2022.

Styrelseordförande

Gunnar Eriksson

Ordinarie ledamöter

Emmelie Axelsson
Patric Björnesko
Marcus Svensson

Revisor

Clas Pettersson, Skedevi Torpa Revision & Ekonomikonsult AB

Firmateckning

Firman tecknas förutom av styrelsen i dess helhet av styrelsens ledamöter två i förening.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har skötts av FF-Fastighetservice AB.

Årsavgifter

Årsavgifter för 2022 har höjts med 8 procent fr.o.m. april.

Sammanträden

Under bokföringsåret har 8 stycken protokollförda styrelsemöten hållits. Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-06.

Överlåtelse

Under året har 12 överlåtelse skett i föreningen.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets utgång: 68 stycken

Försäkringar

Föreningens fastigheter är försäkrade till fullvärde hos Trygg Hansa.

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheterna Dalkullan 22 & 23 2018-02-21. Fastigheterna består av två byggnader med 54 lägenheter och 6 lokaler. Bostadsrättsföreningen disponerar 19 p-platser samt 17 garageplatser.

Fastighetsbeteckning: Dalkullan 22 & 23
Adress: Kullagatan 4 A-B & 6
Byggår: 1959-1960
Taxeringsvärde: 59 716 000 varav byggnadsvärde 32 140 000 kronor
Total boyta: 3 283 m²
Fastighetens areal: 2026 m²

Lägenhetsfördelning

1 rum och kök: 18 st
2 rum och kök: 14 st
3 rum och kök: 14 st
4 rum och kök: 4 st
5 rum och kök: 2 st
6 rum och kök: 2 st

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Vid årsstämman röstade medlemmarna nej till att göra ett amorteringsmotiverat kapitaltillskott om 3 milj kr, samtidigt som man röstade ja till att införa individuell mätning och debitering (IMD) av el på föreningsnivå (om installation av laddstolpar skulle kräva en sådan IMD-lösning)

En fuktskada i en kommesieell lokal (Kullagatan 4C) har åtgärdats genom ny dränering och helrenovering av lokalen, inklusive ny ventilation med värmeåtergivning.

Upptäckta brister i reliningen kommer att åtgärdas vid sidan om de garantier som reliningfirmanlämnat, eftersom garantierna inte gått över från säljaren till köparen vid ombildningen, samtidigt som det säljande företaget har avvecklats.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

Marknadsräntorna har under 2023 ökat vilket gjort att föreningens räntekostnader kommer att öka. Föreningen har en hög skuldsättning och avgifterna kommer att förändras i proportion till de ränteförändringar som gäller vid omsättningen av föreningens lån.

OVK-arbetet, som skulle varit avslutat 2022, har dragit över tiden och slutförs i början på 2023. När denna är gjord ska radonmätning genomföras. Ventilationssystemet ska också rengöras samtidigt som fastigheterna ska energideklarerar. I källarna fortsätter arbetet med att byta ut de galvaniserade kallvattenrören samtidigt som en ny elkabel grävas för att öka effekten in till fastigheten (därmed möjliggörs en installation av laddstolpar)

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning	3 142 813	3 086 456	2 949 130	2 794 949
Resultat efter finansiella poster	-86 327	113 131	-4 021 351	-739 305
Soliditet, %	59	58	57	58

Not Eget kapital

	Insatser-/ Upplåtelseavgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	70 929 701	3 364 394	-5 385 815	113 131
Resultat disp enligt stämmobeslut			113 131	-113 131
Fonddispoenl årsstämmobeslut		59 717	-59 717	
Årets resultat				-86 327
Belopp vid årets slut	70 929 701	3 424 111	-5 332 401	-86 327

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-5 332 401
årets resultat	-86 327
Totalt	-5 418 728
disponeras för	
reservera till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	59 717
balanseras i ny räkning	-5 478 445
Summa	-5 418 728

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 142 813	3 086 456
Övriga rörelseintäkter		21 485	105 680
Summa rörelseintäkter		3 164 298	3 192 136
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 347 232	-1 184 030
Övriga externa kostnader		-422 339	-359 041
Personalkostnader		-	-17 403
Avskrivningar		-799 553	-791 652
Summa rörelsekostnader		-2 569 124	-2 352 126
Rörelseresultat		595 174	840 010
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5	8
Räntekostnader och liknande resultatposter		-681 506	-726 887
Summa finansiella poster		-681 501	-726 879
Resultat efter finansiella poster		-86 327	113 131
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-86 327	113 131
Skatter			
Årets resultat		-86 327	113 131

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	114 868 956	115 596 785
Summa materiella anläggningstillgångar		114 868 956	115 596 785
Summa anläggningstillgångar		114 868 956	115 596 785
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		16 220	11 006
Övriga fordringar		10 156	1 652
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		58 863	50 752
Summa kortfristiga fordringar		85 239	63 410
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 591 782	3 199 167
Summa kassa och bank		4 591 782	3 199 167
Summa omsättningstillgångar		4 677 021	3 262 577
SUMMA TILLGÅNGAR		119 545 977	118 859 362

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		72 047 769	70 349 076
Upplåtelseavgifter		731 932	580 625
Fond yttre underhåll		3 424 111	3 364 395
Summa bundet eget kapital		76 203 812	74 294 096
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 332 401	-5 385 815
Årets resultat		-86 327	113 131
Summa fritt eget kapital		-5 418 728	-5 272 684
Summa eget kapital		70 785 084	69 021 412
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	25 000 000	25 000 000
Summa långfristiga skulder		25 000 000	25 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	22 325 000	23 350 000
Leverantörsskulder		226 843	141 433
Övriga skulder		903 728	1 027 869
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	305 322	318 648
Summa kortfristiga skulder		23 760 893	24 837 950
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		119 545 977	118 859 362

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	Procent
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1%
-Om- & tillbyggnad	2%

Not 1 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Hyra bostad	351 283	360 177
Hyra lokal (momspl)	297 753	345 392
Hyra garage (momspl)	51 840	56 880
Hyra p-platser	83 400	87 000
Hyra övriga objekt	25 769	34 550
Hyra garage	128 200	124 533
Hyra p-plats (momspl)	60 000	57 000
Årsavgifter	1 957 275	1 839 899
Kabel-TV	164 974	161 248
Fastighetsskatt (momspl)	22 278	19 789
Öresutjämning	41	-12
	3 142 813	3 086 456

Not 2 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskötsel	75 137	73 597
Serviceavtal	10 337	6 167
Hiss	44 699	14 420
Rep & Underhåll	326 209	233 760
Reparation lokaler	15 275	
El	85 089	64 604
Fjärrvärme	427 340	447 191
Vatten	80 274	92 260
Renhållning	79 092	75 210
Snöröjning	8 824	7 536
Övriga driftskostnader	16 416	3 890
Försäkringspremier	65 955	59 449
Fastighetsskatt	112 585	105 946
Summa	1 347 232	1 184 030

Not 3 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	118 627 907	118 252 767
-Om- & tillbyggnad	413 875	375 140
	119 041 782	118 627 907
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 031 122	-2 239 470
-Årets avskrivning enligt plan	-798 453	-791 652
	-3 829 575	-3 031 122
Redovisat värde vid årets slut	115 212 207	115 596 785
Byggnader	75 610 760	76 384 167
Mark	39 212 618	39 212 618
	114 823 378	115 596 785

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	-	-
-Nyanskaffningar	32 989	
Vid årets slut	32 989	-
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-	-
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-1 100	-
Vid årets slut	-1 100	-
Redovisat värde vid årets slut	31 889	-

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>löptid</i>	<i>ränta</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
SBAB 31778832	2023-02-28	0,47%	5 900 000	-
SBAB 31843685	2023-03-01	0,44%	11 425 000	-
SBAB 32589782	2023-02-28	0,47%	5 000 000	-
Danske Bank 13140110650	2023-02-28	1,95%	12 500 000	12 500 000
Danske Bank 13140110669	2026-03-02	2,63%	12 500 000	12 500 000
Danske Bank 12350122859	2022-02-28	1,05%	-	5 000 000
SBAB 31778832	2022-02-01	0,42%	-	5 925 000
SBAB 31843685	2022-03-01	0,44%	-	12 425 000
			47 325 000	48 350 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till			1 025 000	600 000
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering)			33 800 000	22 750 000
Förfallotidpunkt, senare än 1 år från balansdagen			12 500 000	25 000 000
			47 325 000	48 350 000

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	56 000 000	56 000 000
	56 000 000	56 000 000

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntor	1 590	1 736
Förutbetalt/Tillgodo	198 672	211 002
Förutbetalda hyresintäkter	9 241	
Upplupna kostnader	81 944	92 035
Upplupna revisionskostnader	13 875	13 875
	305 322	318 648

Underskrifter

Linköping, datum enligt digital signering

Gunnar Eriksson
Styrelseordförande

Emmelie Axelsson

Patric Björnesko

Marcus Svensson

Min revisionsberättelse har lämnats den (datum enligt digital signering)

Clas Pettersson, Skedevi Torpa Revision & Ekonomikonsult AB
Vald revisor

Följande handlingar har undertecknats den 14 juni 2023



Årsredovisning 2022.pdf

(323681 byte)
SHA-512: f9d916763313a5dc1837be4189af1f223c468
3e5a6fdec0c9e68127af84e45f5bd1e57221db954ad5ca
57cc111d932fe780191156a3a1a2b775288c4dc2941ca

Underskrifter

2023-06-14 13:43:28 (CET)



Bengt Gunnar Eriksson, -

gunnar.eriksson.lkpg@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-06-14 18:25:15 (CET)



Marcus Svensson, -

marcus@lincopialogic.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-06-14 07:42:32 (CET)



Patric Björneskog, -

patricbjorneskog@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-06-14 06:06:10 (CET)



Emmelie Axelsson, -

emmelie.axelsson@icloud.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-06-14 20:43:16 (CET)



Clas Olov Pettersson, 6710261659

clas@torparevision.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



assently

Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2022

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>
SHA-512:
486df037010a9965ff8406063d0b8b565004bc35b0ce16bfb867c3ce25f2ee1c628f14dc6e7d155c3dbdda1e7bf64fe11d0cc6d21c2cb4d3d583d8c2b2ae1d42



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.