

Årsredovisning för
Brf Dalkullan i Linköping
769633-8644



Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Tilläggsupplysningar	8
Upplýsningar till resultaträkning	8-10
Upplýsningar till balansräkning	10-12
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Dalkullan i Linköping, 769633-8644 får härmed avge årsredovisning för 2023. 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 28 juni 2023.

Styrelseordförande

Gunnar Eriksson

Ordinarie ledamöter

Henrietta Alvhed Wolving
Patric Björneskog
Robin Svensson

Valberedning

Zora Sjöholm
Simon Alvhed

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-Fastighetsservice AB.

Sammanträden

Under bokföringsåret har 9 stycken protokollförda styrelsemöten hållits. Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-28.

Överlåtelse

Under året har 5 överlåtelse skett i föreningen.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets utgång: 78 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 5 lokaler. Bostadsrättsföreningen disponerar 20 p-platser

samt 17 garageplatser.

Fastighetsbeteckning: Dalkullan 22 & 23
Adress: Kullagatan 4 A-B & 6
Byggår: 1959-1960
Taxeringsvärde: 60 056 000 varav byggnadsvärde 35 906 000 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

Föreningen har en hög skuldsättning samtidigt som 75% av lånen sattes om i mars, vilket medförde att genomsnittsräntan ökade från 1,42% till 3,35% och föreningen tvingades höja avgifterna med 46%.

Inför årsstämman tillfrågades medlemmarna om intresset för göra ett amorteringsmotiverat kapitaltillskott om 5 milj kr. En röstning genomfördes och svaret var entydigt nej. Inget förslag om kapitaltillskott lades vid stämman.

Det OVK-arbete som pågått i drygt 2,5 år är färdigt och under detta arbete har den ena takfläkten bytts ut, samtidigt som den andra fått ny eldragning.

Två kommersiella lokaler och en gemensam toalett har renoverats. En av lokalerna har fått ny ventilation med värmeåtervinning.

Samtliga radiatorer har kontrollerats och förekommande läckage har åtgärdats.

Det har dragits en ny serviskabel till fastigheten och därmed finns tillräcklig effekt för att installera laddstolpar.

Radonmätning har genomförts och en av huskropparna har förhöja värden, vilket kommer att åtgärdas.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

Marknadsräntorna har ökat sedan mars 2023 och föreningen sätter om 75% av sina lån i mars 2024.

Under 2024 kommer kommer fastigheternas avlopp att omrelinas samtidigt som förhöja radonvärden i en huskropp kommer att åtgärdas. Därtill ska ventilationssystemet rengöras och en ny energideklaration ska upprättas. Planen är också att fortsätta arbetet med att byta ut galvaniserade kallvattenrör i källarna.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	3 996 731	3 142 813	3 086 456	2 949 130
Resultat efter finansiella poster	253 389	-86 327	113 131	-4 021 351
Soliditet, %	60	59	58	57
Årsavgifter per kvm	932	647	626	603
Skuldsättning per kvm	15 112	15 650	16 446	16 612
Sparande per kvm	323	217	275	-984
Energikostnad per kvm	192	181	184	167
Räntekänslighet	16,22%	24,18%	26,28%	27,54%

Not Eget kapital

	Insatser/ Upplåtelseavgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	72 779 701	3 424 110	-5 332 401	-86 327
Resultat disp enligt stämmobeslut			-86 327	86 327
Fonddispoenl årsstämmobeslut		59 717	-59 717	
Årets resultat				253 389
Belopp vid årets slut	72 779 701	3 483 827	-5 478 445	253 389

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-5 478 445
årets resultat	253 389
Totalt	-5 225 056
disponeras för	
reservera till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	59 717
balanseras i ny räkning	-5 284 773
Summa	-5 225 056

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 996 731	3 142 813
Övriga rörelseintäkter		19 454	21 485
Summa rörelseintäkter		4 016 185	3 164 298
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 209 330	-1 347 232
Övriga externa kostnader		-365 113	-422 339
Avskrivningar		-805 546	-799 553
Summa rörelsekostnader		-2 379 989	-2 569 124
Rörelseresultat		1 636 196	595 174
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		21 288	5
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 404 095	-681 506
Summa finansiella poster		-1 382 807	-681 501
Resultat efter finansiella poster		253 389	-86 327
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		253 389	-86 327
Skatter			
Årets resultat		253 389	-86 327

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	114 190 283	114 868 956
Inventarier, verktyg och installationer	4	86 452	0
Summa materiella anläggningstillgångar		114 276 735	114 868 956
Summa anläggningstillgångar		114 276 735	114 868 956
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		95 604	16 220
Övriga fordringar		26 489	10 156
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		53 773	58 863
Summa kortfristiga fordringar		175 866	85 239
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 877 380	4 591 782
Summa kassa och bank		3 877 380	4 591 782
Summa omsättningstillgångar		4 053 246	4 677 021
SUMMA TILLGÅNGAR		118 329 981	119 545 977

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		72 047 769	72 047 769
Upplåtelseavgifter		731 932	731 932
Fond yttre underhåll		3 483 828	3 424 111
Summa bundet eget kapital		76 263 529	76 203 812
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 478 445	-5 332 401
Årets resultat		253 389	-86 327
Summa fritt eget kapital		-5 225 056	-5 418 728
Summa eget kapital		71 038 473	70 785 084
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	12 500 000	25 000 000
Summa långfristiga skulder		12 500 000	25 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	33 200 000	22 325 000
Leverantörsskulder		180 008	226 843
Övriga skulder		902 524	903 728
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	508 976	305 322
Summa kortfristiga skulder		34 791 508	23 760 893
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		118 329 981	119 545 977

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	253 388	-86 327
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	805 546	799 553
	1 058 934	713 226
Betald skatt	6 640	8 260
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 065 574	721 486
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-90 628	-21 828
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	170 538	61 396
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 145 484	761 054
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-213 325	-71 724
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-213 325	-71 724
Finansieringsverksamheten		
Medlemsinsatser		1 850 000
Ökning/minskning av skuld till medlemmar	-21 561	-121 715
Amortering av låneskulder	-1 625 000	-1 025 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 646 561	703 285
Årets kassaflöde	-714 402	1 392 615
Likvida medel vid årets början	4 591 782	3 199 167
Likvida medel vid årets slut	3 877 380	4 591 782

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 beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	Procent
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1%
-Om- & tillbyggnad	2%
-Byggnadsinventarier	20%

Nyckeltalsdefinition

Soliditet (%); Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Balansomslutning; Totala tillgångar

Årsavgift per kvm; Summan av årsavgifter i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter

Lån per kvm; Summan av skulder till kreditinstitut i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter

Elkostnad per kvm; Summan av elkostnad i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter

Sparande per kvm; Summan av årets resultat +avskrivningar +utrangeringar +kostnadsfört planerat underhåll

+ väsentliga kostnader som inte är normal -väsentliga intäkter som inte är normala och dividera summan med antalet kvadratmeter boyta i föreningen så får du fram sparandet per kvadratmeter boyta.

Räntekänslighet %; Summan av att låneskulden divideras med årsavgifterna

Not 1 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hyra bostad	285 258	351 283
Hyra lokal (momspl)	367 423	297 753
Hyra garage (momspl)	51 840	51 840
Hyra p-platser	83 400	83 400
Hyra övriga objekt	37 151	25 769
Hyra garage	105 500	128 200
Hyra p-plats (momspl)	58 180	60 000
Årsavgifter	2 818 065	1 957 275
Kabel-TV	167 564	164 974

Fastighetsskatt (momspl)
Öresutjämning

22 277	22 278
73	41
3 996 731	3 142 813

Not 2 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel	81 299	75 137
Serviceavtal	2 916	10 337
Hiss	24 393	44 699
Rep & Underhåll	160 882	326 209
Reparation lokaler	0	15 275
El	85 380	85 089
Fjärrvärme	447 268	427 340
Vatten	97 682	80 274
Renhållning	88 756	79 092
Snöröjning	22 504	8 824
Övriga driftskostnader	10 926	16 416
Försäkringspremier	74 739	65 955
Fastighetsskatt	112 585	112 585
Summa	1 209 330	1 347 232

Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	118 252 767	118 627 907
-Om- & tillbyggnad	413 875	413 875
-Nyanskaffningar (Ventilation)	126 692	
	118 793 334	119 041 782
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 829 575	-3 031 122
-Årets avskrivning enligt plan	-798 786	-798 453
	-4 628 361	-3 829 575
Redovisat värde vid årets slut	114 164 973	115 212 207
Byggnader	74 952 355	75 610 760
Mark	39 212 618	39 212 618
	114 164 973	114 823 378

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	32 989	0
-Nyanskaffningar (installation till laddstolpar)	86 632	32 989
Vid årets slut	119 621	32 989
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 100	0
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-6 760	-1 100
Vid årets slut	-7 860	-1 100
Redovisat värde vid årets slut	111 761	31 889

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>löptid</i>	<i>ränta</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
SBAB 31778832 (Lagt om till Danske Bank)	2023-02-28	0,47%		5 900 000
SBAB 31843685 (Lagt om till Danske Bank)	2023-03-01	0,44%		11 425 000
SBAB 32589782 (Lagt om till Danske Bank)	2023-02-28	0,47%		5 000 000
Danske Bank 749	2024-04-02	3,61%	12 500 000	12 500 000
Danske Bank 669	2026-03-02	2,63%	12 500 000	12 500 000
Danske Bank 994	2024-04-02	3,61%	8 200 000	
Danske Bank 986	2024-04-02	3,61%	12 500 000	
			45 700 000	47 325 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till			500 000	1 025 000
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering)			32 700 000	33 800 000
Förfallotidpunkt, senare än 1 år från balansdagen			12 500 000	12 500 000
			45 700 000	47 325 000

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	50 000 000	56 000 000
	50 000 000	56 000 000

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntor	8 485	1 590
Förutbetalt	350 547	198 672
Tillgodo till medlemmar	31 022	9 241
Upplupna kostnader	104 548	81 944
Upplupna revisionskostnader	14 374	13 875
	508 976	305 322

Underskrifter

Linköping, datum enligt digital signering

Gunnar Eriksson
Styrelseordförande

Henrietta Alvhed Wolving

Patric Björneskog

Robin Svensson

Min revisionsberättelse har lämnats den (datum enligt digital signering)

Clas Pettersson, Skedevi Torpa Revision & Ekonomikonsult AB
Vald revisor

Följande handlingar har undertecknats den 2 april 2024



Års utkast 4.pdf

(328787 byte)
SHA-512: 2b73cabdb20509bae354aa03830d11e4074eb
955019989832c287940e4e077cb1c9f1b75416592887c6
621ac9899b9689c18d1b34154ae715a4ef4cb964815b7

Underskrifter

2024-03-17 11:38:12 (CET)



Bengt Gunnar Eriksson, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-02 07:20:30 (CET)



Henrietta Alvhed Wolving, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-02 07:23:56 (CET)



Patric Gustav Björneskog, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-02 08:35:22 (CET)



Peter Robin Svensson, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-02 11:05:07 (CET)



Clas Olov Pettersson, Skedevi Torpa Revision och ekonomkonsult AB

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2023

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:
2cc99898b178efd7d7fffa52c03bd7a6f44ba4ac46321efdacb18d53d3f04cdede6e7a59edf7af8a98d43dcb0314e7a0e4f92b2446f592129ac4bc1d0656e8



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 handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Hölländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.