

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Dalgatan 21-23 i Södertälje
769625-2878

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Dalgatan 21-23, organisationsnummer 769625-2878, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen äger fastigheten Tången 10 och Tången 11.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningen redovisar en förlust. Styrelsen bedömer att inga särskilda åtgärder behövs för att klara framtida ekonomiska åtaganden.

Föreningen är helförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastighetens taxeringsvärde är 33 782 000.

Föreningen har sitt säte i Södertälje.

BÅ Fastighetskonsult AB har under året skött den ekonomiska förvaltningen.

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Annelie Olofsson, ordförande
Gen Olsson, sekreterare
Margit Lindau, ledamot
Anna Knutsson, ledamot
Supriya Saravanan, suppleant

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har ett nytt avtal ingåtts med anledning av snöröjning, OVK samt fönsterrenovering skedde förra året.

Medlemsinformation

Under 2023 har två lägenhetsöverlåtelser ägt rum. Vid årets ingång hade föreningen 56 st medlemmar och vid årets utgång har föreningen 56 st medlemmar.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	2 162 653	1 997 832	2 016 241	2 001 683
Resultat efter finansiella poster	-638 199	29 144	16 528	129 052
Soliditet, %	55	56	56	53
Skuldsättning/total kvm	12 928	13 184	13 465	14 768
Skuldsättning/kvm bostadsrätt	14 219	14 501	14 809	16 243
Sparande/total kvm	269	305	332	384
Räntekänslighet	11	13	13	14
Energikostnad/tot kvm	415	399	377	330
Årsavg/kvm bostadsrätt	1 247	1 142	1 142	1 142
Årsavgifter/tot rörelseintäkter i %	75	74	74	74

Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre repara- tions fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets början	23 443 821	3 504 025	739 791	-2 639 939
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>				
Avsättning till yttre fond			101 346	-101 346
Årets resultat				-638 199
Belopp vid årets slut	23 443 821	3 504 025	841 137	-3 379 484

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-2 741 285
årets resultat	-638 199
Totalt	-3 379 484
disponeras för	
överföring till fond för yttre reparationer	101 346
balanseras i ny räkning	-3 480 830
Summa	-3 379 484

Avsättning till Fond för yttre reparationer sker enligt §38 i föreningens stadgar med 0.3% av för året gällande taxeringsvärde på fastigheten. Om en förening har en upprättad underhållsplan ska avsättning ske enligt denna.

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, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	2 162 653	1 997 832
Övriga rörelseintäkter		11 060	5 156
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 173 713	2 002 988
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-2 107 026	-1 282 377
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-351 557	-351 557
Summa rörelsekostnader		-2 458 583	-1 633 934
Rörelseresultat		-284 870	369 054
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		160	5
Räntekostnader och liknande resultatposter		-353 489	-339 915
Summa finansiella poster		-353 329	-339 910
Resultat efter finansiella poster		-638 199	29 144
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-638 199	29 144
Skatter			
Årets resultat		-638 199	29 144

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	4	43 617 360	43 259 369
Inventarier, verktyg och installationer	5	-	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	230 089	148 414
Summa materiella anläggningstillgångar		43 847 449	43 407 783
Summa anläggningstillgångar		43 847 449	43 407 783
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 477	2 344
Övriga fordringar		16 007	4 126
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		86 218	121 197
Summa kortfristiga fordringar		104 702	127 667
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		530 623	875 855
Summa kassa och bank		530 623	875 855
Summa omsättningstillgångar		635 325	1 003 522
SUMMA TILLGÅNGAR		44 482 774	44 411 305

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		23 443 821	23 443 821
Upplåtelseavgifter		3 504 025	3 504 025
Yttre reparationsfond		841 137	739 791
Summa bundet eget kapital		27 788 983	27 687 637
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 741 285	-2 669 083
Årets resultat		-638 199	29 144
Summa fritt eget kapital		-3 379 484	-2 639 939
Summa eget kapital		24 409 499	25 047 698
<i>Långfristiga skulder</i>			
Depositioner		34 800	34 800
Övriga skulder till kreditinstitut	7	11 458 210	18 513 210
Summa långfristiga skulder		11 493 010	18 548 010
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	7 055 000	366 680
Leverantörsskulder		1 089 050	132 476
Skatteskulder		8 311	5 021
Övriga skulder		5 059	8 488
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		422 845	302 932
Summa kortfristiga skulder		8 580 265	815 597
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 482 774	44 411 305

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-638 199	29 144
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	351 557	351 557
	-286 642	380 701
Betald skatt	3 290	-2 663
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-283 352	378 038
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	22 965	-22 856
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	1 073 058	10 620
Kassaflöde från den löpande verksamheten	812 671	365 802
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-791 223	-48 850
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-791 223	-48 850
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-366 680	-366 680
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-366 680	-366 680
Årets kassaflöde	-345 232	-49 728
Likvida medel vid årets början	875 855	925 583
Likvida medel vid årets slut	530 623	875 855

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Inventarier, verktyg och installationer	5

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Skuldsättning/total kvm

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning/kvm bostadsrätt

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt

Sparande/total kvm

Justerat resultat (årets resultat+årets avskrivningar+årets utrangeringar+kostnadsfört planerat underhåll+väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten-väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder på balansdagen divideras med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/total kvm

Kostnader för värme, el och vatten divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavg/kvm bostadsrätt

Årsavgifterna dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter dividerat med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

Nettoomsättning per rörelsegren

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Avgifter lägenheter	1 707 827	1 571 067
Hyror lägenheter	83 215	81 606
Hyror lokaler	298 863	268 194
Övriga intäkter	72 748	76 966
Summa	2 162 653	1 997 833

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel	95 174	130 935
Städning enl avtal	43 981	10 986
Sophantering	101 964	97 795
Snöröjning	81 315	15 457
Elkostnader	67 316	77 504
Värmekostnader	421 442	376 867
Vatten	105 416	116 996
Delsumma	916 608	826 540
Underhållskostnader		
Allmänt underhåll	51 428	68 633
Vattenskada	55 379	31 545
Övrig fastighetsdrift	61 409	13 679
Fönsterrenovering	509 216	-
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	10 574	253
Delsumma	688 006	114 110
Administrativa kostnader		
Kabel-TV	50 544	55 599
Fastighetsskatt	91 163	87 873
Fastighetsförsäkring	32 718	30 758
Revision	10 625	10 519
Underhållsplan	61 875	-
Fastighetsförvaltning	163 792	71 036
Övriga kostnader	91 695	85 942
Delsumma	502 412	341 727
Totalsumma	2 107 026	1 282 377

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	46 691 913	46 691 913
-Förbättringar	709 548	
	47 401 461	46 691 913
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 432 544	-3 080 987
-Årets avskrivning enligt plan	-351 557	-351 557
	-3 784 101	-3 432 544
Redovisat värde vid årets slut	43 617 360	43 259 369
-Varav mark	11 536 000	11 536 000
Taxeringsvärde byggnader:	22 752 000	22 752 000
Taxeringsvärde mark	11 030 000	11 030 000
	33 782 000	33 782 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	73 793	73 793
Vid årets slut	73 793	73 793
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-73 793	-73 793
Vid årets slut	-73 793	-73 793
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	148 414	99 564
Investeringar	81 675	48 850
Redovisat värde vid årets slut	230 089	148 414

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Företagets banklån om 18 513 210 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut (inom ett år från balansdagen)	7 055 000	366 680
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut (inom 1-5 år från balansdagen)	11 458 210	18 513 210
	18 513 210	18 879 890

I beloppen ingår förväntade amorteringar samt lån som enligt avtal ska omförhandlas under resp period. Lån som ska omförhandlas brukar förlängas och ej amorteras. Nuvarande amorteringsplan innebär en en årlig amortering med 366 680 kronor.

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter		
Övriga skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	26 050 000	26 050 000
Summa ställda säkerheter	26 050 000	26 050 000

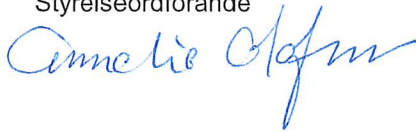
Eventalförpliktelser

Övriga eventalförpliktelser	Inga	Inga
-----------------------------	------	------

Underskrifter

Södertälje den

Annelie Olofsson
Styrelseordförande



~~Margit Lindau~~

Gen Olsson



Anna Knutsson



Min revisionsberättelse har lämnats den

Aire Kärrlander
Revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 13 pages before this page

Dokumentet inneholder 13 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 13 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 13 sider før denne side

Detta dokument innehåller 13 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende