



FASTIGHETSÄGARNAS
SERVICE

BRF Dalgatan 5-11A i Södertälje

Årsredovisning 2023

Årsredovisning för
Brf Dalgatan 5-11A i Södertälje
769615-0122

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-10
Noter till resultaträkning	10-11
Noter till balansräkning	11-12
Övriga noter	13
Underskrifter	14

Styrelsen för Brf Dalgatan 5-11A i Södertälje får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Johan Kjellström	Styrelseledamot, Ordförande
Patrick Knapström	Styrelseledamot
Sait Yildiz	Styrelseledamot
Naila Sahdo	Styrelseledamot
Eva Holmqvist	Styrelsesuppleant
Noah Blommé	Styrelsesuppleant

Revisor

Robert Malmer, MT Revision AB

Valberedning

Irina Jungsin	Ordinarie
Anders Svarvare	Ordinarie

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen har ingen underhållsplan.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har sitt säte i Södertälje kommun.

Fastigheten

Föreningen äger bostadsfastighet och tomtmark med beteckningen Kv. Spettet 20, Dalgatan 5-11A i Södertälje kommun.

Fastigheten förvärvades i november 2006.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos IF med styrelseansvarsförsäkring.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Föreningen upplåter 59 bostadslägenheter med bostadsrätt och 5 bostadslägenheter med hyresrätt. Föreningen upplåter 7 lokaler varav 5 av större format, de övriga små förråd med hyresrätt. Föreningen upplåter 83 garageplatser varav 4 är avsedda för MC samt 45 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning

<u>1 r.o.k.</u>	<u>2 r.o.k.</u>	<u>3 r.o.k.</u>	<u>4 r.o.k.</u>	<u>Summa:</u>
24	16	16	8	64

Årets underhåll

Löpande underhåll har genomförts efter uppkomna behov under perioden.

Planerade aktiviteter för 2024

Ommålning av samtliga entréplan kommer att utföras med start under vecka 26 2024.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	4 281	4 272	4280	4 240
Resultat efter fin. poster (tkr)	610	573	698	-15 948
Soliditet (%)	27,8	27,1	26,3	25,5

Nyckeltal

Årsavgifter kr/kvm	693
Skuldsättning kr/kvm totalyta	9 913
Skuldsättning kr/kvm brf yta	15 846
Räntekänslighet %	23%
Energikostnad kr/kvm	208
Sparande per kvm	190
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	53%

Den 1 januari 2023 gäller nya krav på ytterligare nyckeltal i årsredovisningar för bostadsrättsföreningar. Detta ska tillämpas första gången för det räkenskapsår som inleds närmast efter den 31 december 2022. Nyckeltal som ska lämnas för de tre föregående räkenskapsåren enligt punkt 5 i det allmänna rådet behöver inte lämnas för räkenskapsår som föregår det första året som dessa nya krav tillämpas.

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	29 627 500	3 991 300	719 379	-72 198 642	573 264	19 866 899
Förändring fond för yttre underhåll			200 000	-200 000		
Balanseras i ny räkning				573 264	-573 264	
Årets resultat					610 034	610 034
Belopp vid årets utgång	29 627 500	3 991 300	919 379	-71 825 378	610 034	20 476 933

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-71 825 378
Årets resultat	<u>610 034</u>
Totalt	-71 215 344
Avsättning till yttre fond	200 000
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	<u>-71 415 344</u>
Summa	-71 215 344

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

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	2	4 280 648	4 272 241
Övriga rörelseintäkter		<u>22 633</u>	<u>55 415</u>
Summa rörelseintäkter		4 303 281	4 327 656
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-2 387 818	-2 543 273
Övriga externa kostnader	4	-23 411	-23 728
Personalkostnader och arvoden	5	-65 710	-65 710
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-376 822</u>	<u>-378 064</u>
Summa rörelsekostnader		-2 853 761	-3 010 775
Rörelseresultat		1 449 520	1 316 881
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		67 587	3 439
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-907 073</u>	<u>-747 056</u>
Summa finansiella poster		-839 486	-743 617
Resultat efter finansiella poster		610 034	573 264
Resultat före skatt		610 034	573 264
Årets resultat		<u>610 034</u>	<u>573 264</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	68 310 888	68 687 710
Inventarier, maskiner och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		68 310 888	68 687 710
Summa anläggningstillgångar		68 310 888	68 687 710
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		12 329	10 403
Övriga fordringar		1 380	2 698
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		154 923	111 924
Summa kortfristiga fordringar		168 632	125 025
<i>Kassa och bank</i>	7		
Kassa och bank		5 222 794	4 622 928
Summa kassa och bank		5 222 794	4 622 928
Summa omsättningstillgångar		5 391 426	4 747 953
SUMMA TILLGÅNGAR		73 702 314	73 435 663

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		33 618 800	33 618 800
Fond för yttre underhåll		919 379	719 379
Övriga fonder		57 154 098	57 154 098
Summa bundet eget kapital		91 692 277	91 492 277
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-71 825 378	-72 198 642
Årets resultat		610 034	573 264
Summa fritt eget kapital		-71 215 344	-71 625 378
Summa eget kapital		20 476 933	19 866 899
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	45 453 750	52 308 750
Summa långfristiga skulder		45 453 750	52 308 750
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld		6 855 000	455 000
Leverantörsskulder		312 582	23 209
Skatteskulder		8 946	4 466
Övriga skulder		161 311	204 282
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		433 792	573 057
Summa kortfristiga skulder		7 771 631	1 260 014
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		73 702 314	73 435 663

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 449 519	1 316 882
Avskrivningar	376 822	378 064
Erlagd ränta och ränteintäkter	-839 485	-743 618
	<u>986 856</u>	<u>951 328</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	986 856	951 328
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-1 926	-10 403
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-41 681	-24 925
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	289 373	-113 812
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	-177 756	143 382
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 054 866	945 570
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-455 000	-455 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-455 000	-455 000
Årets kassaflöde	599 866	490 570
Likvida medel vid årets början	4 622 928	4 132 357
Likvida medel vid årets slut	5 222 794	4 622 927

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total

yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	0,5	(0,5)
Markanläggning	5,0	(5,0)
Takomläggning	2,5	(2,5)
Entredörrar	5,0	(5,0)
Värmecentral	5,0	(5,0)
Maskiner	10,0	(10,0)
Möbler	20,0	(20,0)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	2 287 183	2 285 725
Hyror	1 988 060	1 969 601
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 427	16 876
Övriga hyresintäkter	-22	39
	<u>4 280 648</u>	<u>4 272 241</u>

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2023	2022
Drift		
Fastighetsskötsel och städning	184 412	158 540
Tillsyn, besiktning, kontroller	103 740	89 720
Trädgårdsskötsel	10 606	4 575
Snöröjning	60 138	46 264
Sotning	3 095	7 575
Reparationer	64 631	95 494
El	126 416	131 994
Uppvärmning	816 483	802 477
Vatten	152 841	127 037
Sophämtning	123 504	100 549
Fettavskiljare	1 775	
Försäkringspremie	90 848	83 119
Fastighetsavgift bostäder	101 696	97 216
Fastighetsskatt lokaler	64 000	64 000
Övriga fastighetskostnader	10 781	12 161
Kabel-tv/Bredband/IT	256 571	208 763
Förvaltningsarvode ekonomi	169 568	161 098
Panter och överlåtelser	5 579	18 722
Övriga externa tjänster	24 059	16 969
	<u>2 370 743</u>	<u>2 226 273</u>
Underhåll		
Installationer		116 500
Hissar	17 075	
Stambyte		200 500
	<u>17 075</u>	<u>317 000</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	2 387 818	2 543 273

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Porto / Telefon	3 411	2 611
Konsultarvode		1 304
Revisionarvode	20 000	19 813
Summa	23 411	23 728

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2023	2022
Styrelsearvode	37 500	37 500
Övrigt arvode styrelse	12 500	12 500
Sociala kostnader	15 710	15 710
	<u>65 710</u>	<u>65 710</u>

Föreningen har ingen anställd under året

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2023	2022
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	49 481 574	49 481 574
-Ombyggnad	5 569 500	5 569 500
-Mark	18 214 917	18 214 917
-Markanläggning	49 425	49 425
	<u>73 315 416</u>	<u>73 315 416</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 627 706	-4 249 642
-Årets avskrivning enligt plan	-376 822	-378 064
	<u>-5 004 528</u>	<u>-4 627 706</u>
Redovisat värde vid årets slut	68 310 888	68 687 710
Taxeringsvärde		
Byggnader	41 400 000	41 400 000
Mark	17 000 000	17 000 000
	<u>58 400 000</u>	<u>58 400 000</u>
Bostäder	52 000 000	52 000 000
Lokaler	6 400 000	6 400 000
	<u>58 400 000</u>	<u>58 400 000</u>

Not 7 Kassa och bank

	2023	2022
Danske bank	7 870	927 780
Danske bank sparkonto	2 529 630	
Avräkningskonto Fastighetsägarna	2 685 294	3 695 148
Summa	5 222 794	4 622 928

Not 8 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Långgivare</i>	<i>Konvertering</i>	<i>Ränta</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Danske Bank	2025-01-31	1,39%	5 042 500	5 082 500
Danske Bank	2025-06-30	1,49%	9 062 500	9 312 500
Danske Bank	2024-07-01	4,62%	6 400 000	6 400 000
Danske Bank	2026-12-30	1,25%	31 803 750	31 968 750
			<u>52 308 750</u>	<u>52 763 750</u>
Årets amortering			-455 000	-455 000
			<u>51 853 750</u>	<u>52 308 750</u>

Övriga noter

Not 9 Ställda säkerheter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>54 070 000</u>	<u>54 070 000</u>
Summa ställda säkerheter	<u>54 070 000</u>	<u>54 070 000</u>

Not 10 Eventualförpliktelser

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Övriga eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
Summa eventualförpliktelser		

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Johan Kjellström

Sait Yildiz

Patrick Knappström

Naila Sahdo

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Robert Malmer
Auktoriserad revisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggas årsredovisningen.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

JOHAN KJELLSTRÖM

Styrelseledamot

På uppdrag av: Robert Malmer

Serienummer: e456f91722e854[...]5cb66ffd2ef46

IP: 81.228.xxx.xxx

2024-06-04 14:10:08 UTC



NAILA SAHDO

Styrelseledamot

På uppdrag av: Robert Malmer

Serienummer: 17934e0890a338[...]3de81fd737063

IP: 217.209.xxx.xxx

2024-06-04 18:27:42 UTC



SAIT YILDIZ

Styrelseledamot

På uppdrag av: Robert Malmer

Serienummer: 149eccebd84daf[...]a4ad855eabb68

IP: 213.66.xxx.xxx

2024-06-04 18:32:38 UTC



Jan Patrick Knappröm

Styrelseledamot

På uppdrag av: Robert Malmer

Serienummer: cd3ddaf1115a16[...]6029d42859211

IP: 217.210.xxx.xxx

2024-06-04 18:55:00 UTC



Robert Malmer

Revisor

Serienummer: 965650801fa3fa[...]cd84e06d6ca96

IP: 80.72.xxx.xxx

2024-06-05 07:23:41 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>