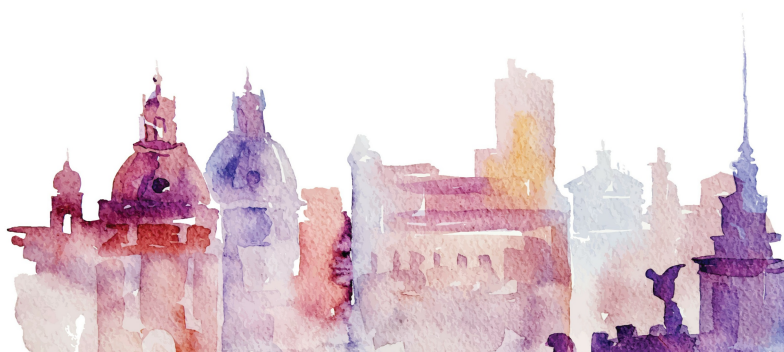


Brf Doppingen i Linköping

Org.nr: 769628-7320

Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 20230101 - 20231231



Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Doppingen i Linköping, organisationsnummer 769628-7320, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är en oäkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen(1999:122). Föreningen har valt att redovisa enligt BFN:s allmänna råd BFNAR 2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning (K3)

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Doppingen 2 i Linköping med adress S:t Larsgatan 31 A-H. Förenings hus omfattar 18 bostäder med en sammanlagd yta av 1527 kvm. Medelytan för bostäderna är ca 85 kvm.

Föreningen har en aktuell underhållsplan

Föreningens säte är i Linköping

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Försäkring

Länsförsäkringar Östgöta

Styrelse

Ordförande	Michael Utterström
Ledamot	Corina Larsson
Ledamot	Victor Björklund
Ledamot	Natalie Söderlind

Styrelsen har under året hållit 10sammanträden.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14.

Revisor

Extern	Magnus Hallberg
	Ernst & Young

Valberedning

Valberedningen har bestått av Leon de Wit Sandström sammankallande, och Wei Hsiung

Information om fastigheten

Föreningens adresser:

S:t Larsgatan 31

Nybyggnadsår: 1929

Ombyggnadsår: 1996

Värdeår: 1954

Fastighetsbeteckning: Doppingen 2

Bostadslägenheter

upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²	Garage och P-platser	
			Antal platser	Varav uthyrt
1 rok	5	196	8	
2 rok	2	136		
3 rok	4	316		
4 rok	6	760		
5 rok	1	119		
Summa	18	1 527		

Lokaler

upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
	2	255

Totalt antal bostadslägenheter: 18

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning - FRUBO AB

Fastighetsskötseln- HSB Östergötland

Kabel-TV

Föreningen har kabel-TV via Tele2

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har anlitat PwC för att undersöka möjligheten att bli en äkta förening. PwCs utredning visade att föreningen klassas som oäkta för år 2022 och styrelsen utgår ifrån att föreningen klassas som oäkta för år 2023.

Skatteverkets beslut är att föreningen är oäkta för år 2022.

Styrelsen har beslutat att höja avgiften med 40% från och med årsskiftet 2023-2024.

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början 25
Tillkommande medlemmar under året 4
Avgående medlemmar under året 2
Under året har 4 överlåtelser skett.

18 bostadsrätter

29 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	1 776	1 612	1 361	1 421
Resultat efter finansiella poster, tkr	-859	-643	-637	-1 549
Soliditet ¹ , %	39	40	41	42
Balansomslutning, tkr	39 295	40 271	41 394	42 276
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	593			
Skuldsättning / kvm	12 948			
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	15 111			
Sparande / kvm	73			
Räntekänslighet	25			
Energikostnad / kvm	177			
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	50			

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

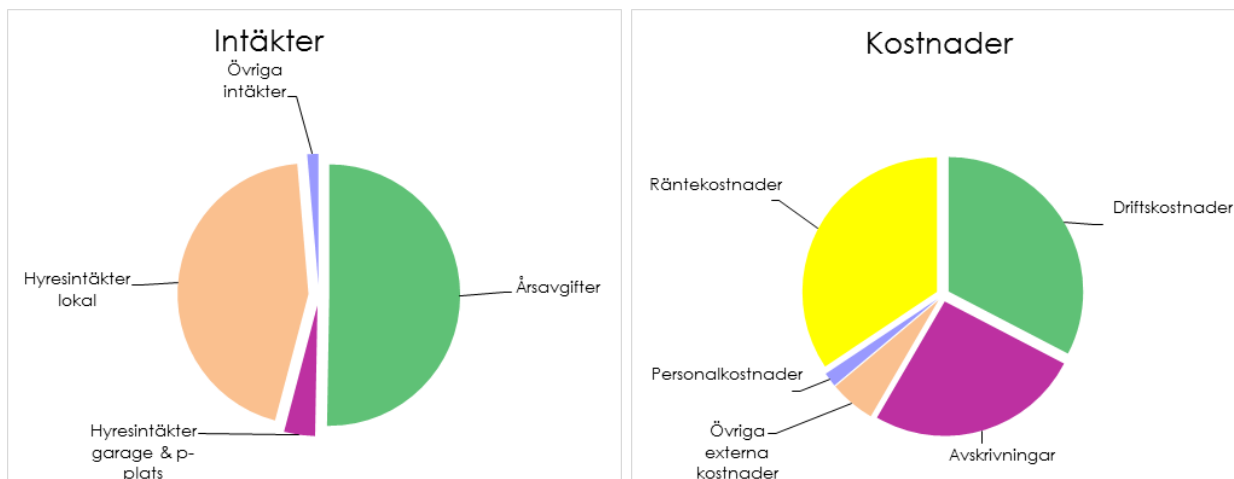
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.



Uppllysning vid förlust:

Det negativa resultatet består bland annat av avskrivningar samt de ökade driftkostnaderna, samt omläggning av ett lån.

Föreningen har beslutat att öka årsavgiften med 40% till följd av detta från och med 2024-01-01.

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 255 000 kronor.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	23 742 001	573 000	76 000	-7 332 469	-778 437
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			76 000	-76 000	
lanspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				-778 437	778 437
Årets resultat					-900 715
Belopp vid årets utgång	23 742 001	573 000	152 000	-8 186 906	-900 715

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 186 906
Årets resultat	-900 715
Totalt	-9 087 621

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	76 000
Balanseras i ny räkning	-9 163 621
Totalt	-9 087 621

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2023

2022

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	1	1 785 665	1 611 628
Övriga rörelseintäkter		10 588	0
Summa Rörelseintäkter		1 796 253	1 611 628

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	2	-683 659	-754 224
Övriga externa kostnader	3	-249 510	-96 945
Personalkostnader		-42 181	0
Avskrivningar		-841 632	-842 483
Underhåll enligt plan		0	-49 591
Summa Rörelsekostnader		-1 816 982	-1 743 243

RÖRELSERESULTAT

-20 729

-131 615

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 544	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-842 657	-511 210
Summa Finansiella poster		-838 113	-511 210

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-858 842

-642 825

RESULTAT FÖRE SKATT

-858 842

-642 825

SKATTER

Skatt på årets resultat		-41 873	-135 612
Summa Skatter		-41 873	-135 612

ÅRETS RESULTAT

-900 715

-778 437

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	37 387 420	38 229 052
Summa materiella anläggningstillgångar		37 387 420	38 229 052
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		37 387 420	38 229 052
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Egna bostadsrätter		1 600 000	1 600 000
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		10	150 076
Övriga fordringar		4	30 245
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	55 798	47 090
Fordring HSB		0	153 521
Summa kortfristiga fordringar		55 812	380 932
Kassa och bank			
Kassa och bank		251 495	60 551
Summa kassa och bank		251 495	60 551
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 907 307	2 041 483
SUMMA TILLGÅNGAR		39 294 727	40 270 535

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

24 315 001

24 315 001

Fond för yttre underhåll

152 000

76 000

Summa bundet eget kapital

24 467 001

24 391 001

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-8 186 906

-7 332 469

Årets resultat

-900 715

-778 437

Summa fritt eget kapital

-9 087 621

-8 110 906

SUMMA EGET KAPITAL

15 379 380

16 280 095

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder till kreditinstitut

6

15 302 600

15 352 600

Summa långfristiga skulder

15 302 600

15 352 600

SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER

15 302 600

15 352 600

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder till kreditinstitut

6

7 771 300

7 976 300

Leverantörsskulder

129 553

38 739

Skatteskulder

482 988

311 936

Övriga skulder

51 250

175 802

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

7

177 656

135 063

Summa kortfristiga skulder

8 612 747

8 637 840

SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER

8 612 747

8 637 840

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

39 294 727

40 270 535

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-20 729	-131 615
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	841 632	842 483
Summa	820 903	710 868
Erhållen ränta	4 544	0
Erlagd ränta	-842 657	-511 210
Betald skatt	-41 873	-135 612
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-59 083	64 046
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar	171 599	-50 074
Ökning av rörelseskulder	179 907	31 360
Kassaflöde från den löpande verksamheten	292 423	45 332
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering	-255 000	-375 960
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-255 000	-375 960
Årets kassaflöde	37 423	-330 628
Likvida medel vid årets början	214 072	544 700
Likvida medel vid årets slut	251 495	214 072

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

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

Fastigheten

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,8% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 589 kronor per lägenhet 2023.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en oäkta bostadsrättsförening, belastas med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % på det skattemässiga resultatet.

Föreningen har sedan tidigare år inget skattemässigt underskott.

Föreningen köpte samtliga aktier i Goldcup 8790 u.n.ä Linköping Doppingen 2 AB, som ägde fastigheten Linköping Doppingen 2. Aktiebolaget har via transportköp överlåtit fastigheten för bokfört värde till föreningen och inte bedömt marknadsvärde. Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som

överstiger det skattemässiga värdet med 24 893 609 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår en skatt om 5 128 083 kr (20,6%). Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Stomme	60
Stammar, värme	32
El	20
Fasad	40
Fönster	45
Yttertak	30
Ventilation	15
Transport (hiss)	15
Inre UH	60
Styr och övervak	15
Rest	40
Badrum	20
Ny lägenhet	120

Nyckeltalsdefinitioner

Administration och förvaltning/kvm totalyta

Årets kostnader för administration och förvaltning fördelat per kvm totalyta.

Operativ drift/kvm totalyta

Årets kostnader för operativ drift fördelat per kvm totalyta.

Reparation, underhåll och förbättringar/kvm totalyta

Årets utgifter för reparation, underhåll och förbättringsåtgärder fördelat per kvm totalyta.

Årets resultat exkl. avskrivningar, reparation och underhåll/kvm totalyta

Årets utrymme för kostnader för reparation och underhåll, givet att självkostnadsprincip tillämpas.

Marknadsvärde/kvm bostadsrättssyta

Genomsnittligt pris per kvm vid årets försäljningar av bostadsrätter i huset.

Not 1. Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	905 388	715 531
Övriga årsavgifter	0	71 132
Hysesintäkter lokaler	772 548	737 663
Fastighetsskatt	29 220	8 184
Hysesintäkter garage och p-platser	69 006	72 610
Övriga intäkter	9 503	0
Överlåtelseavgifter	0	3 624
Pantsättningsavgifter	0	2 884
Totalt nettoomsättning	1 785 665	1 611 628

Not 2. Driftkostnader

	2023	2022
Fastighetsel	39 031	50 829
Uppvärmning	233 869	206 128
Vatten och avlopp	42 389	36 925
Sophämtning	36 159	30 115
Grundavtal hiss	1 474	0
Hissbesiktning	4 812	3 530
Fastighetsskötsel extra	0	5 531
Fastighetsstäd	51 377	51 286
Teknisk förvaltning	9 835	183 045
Snöröjning/sandning	5 414	710
Bevakningskostnader	6 411	0
TV	9 757	11 849
Försäkring	47 090	40 735
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	89 612	80 757
Förbrukningsmaterial	408	0
Övriga driftkostnader	9 277	0
Övriga reparationer	10 420	11 257
Reparation och underhåll	52 638	41 527
Tak	11 250	0
Portar och lås	3 822	0
Trapphus	2 760	0
Hiss	2 021	0
Källare	2 895	0
Reparation och underhåll el	2 406	0
VVS	7 182	0
Material	1 351	0
Totalt driftkostnader	683 659	754 224

Not 3. Övriga externa kostnader

	2023	2022
Arvode ekonomisk förvaltning	43 813	49 144
Revisionsarvode	27 500	37 248
Telefon	1 967	0
Advokatkostnader	28 088	0
Konsultarvode	5 356	0
Bankkostnader	3 068	0
Skattetillägg	135 134	2 034
Föreningsomkostnader	4 584	2 500
Övriga kostnader	0	6 019
Totalt övriga externa kostnader	249 510	96 945

"Skattetillägg" avser ett skattetillägg avseende inkomstdeklaration 2022.

Not 4. Byggnader och mark

2023-12-31

2022-12-31

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden

30 383 785

30 383 785

Anskaffningsvärde byggnad

14 059 740

14 059 740

Utgående anskaffningsvärden

44 443 525

44 443 525

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar

- 6 214 473

- 5 371 990

Årets avskrivningar

- 841 632

- 842 483

Utgående avskrivningar

-7 056 105

-6 214 473

Utgående redovisat värde

37 387 420

38 229 052

Uppdelning av taxeringsvärde

Bostäder

18 800 000

18 800 000

Lokaler

6 101 000

6 101 000

24 901 000

24 901 000

Not 5. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2023-12-31

2022-12-31

Länsförsäkringar Östgöta

48 676

0

Tele 2

3 395

0

Frubo AB

3 727

0

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

0

47 090

Summa

55 798

47 090

Not 6. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
Handelsbanken 496243	2024-06-30	3,21 %	7 691 300	7 776 300
Handelsbanken 496244	2025-06-30	3,46 %	7 691 300	7 776 300
Handelsbanken 496242	2025-09-30	4,73 %	7 691 300	7 776 300
Summa skulder till kreditinstitut			23 073 900	23 328 900
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-7 771 300	-7 976 300
			15 302 600	15 352 600

Lån med villkorsändringsdag 2024 har som avsikt att förlängas, men redovisas enligt god redovisningssed som kortfristiga.

Not 7. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2023-12-31

2022-12-31

Tekniska Verken

43 871

0

Skellefteå Kraft

2 086

0

Bixia

100

0

Hälsovikt i Linköping

1 457

0

Förskottsbetald avgift

100 097

60 551

Upplupen ränta

30 046

0

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

0

74 512

Summa

177 657

135 063

Not 8. Ställda säkerheter

2023-12-31

2022-12-31

Fastighetsinteckningar

25 815 975

0

Summa:

25 815 975

Underskrifter

Linköping den dag som framgår av elektroniska signatur-

Michael Utterström

Corina Larsson

Victor Björklund

Natalie Söderlind

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young

Magnus Hallberg

Auktoriserad revisor

Verifikat

Titel: Årsredovisning Brf Doppingen i Linköping 2023

ID: 14a0f0e0-1447-11ef-8fee-17a4d5dcb818

Status: Signerat av alla

Skapat: 2024-05-17

Underskrifter

Brf Doppingen i Linköping

corinalarsson@gmail.com

Signerat: 2024-05-17 14:46 BankID CORINA LARSSON

Brf Doppingen i Linköping

nataliesoderlind@gmail.com

Signerat: 2024-05-20 20:11 BankID NATALIE SÖDERLIND

Ernst & Young AB

magnus.hallberg@se.ey.com

Signerat: 2024-05-21 13:35 BankID Bo Magnus Hallberg

Brf Doppingen i Linköping

victor.bjorklund91@gmail.com

Signerat: 2024-05-20 20:10 BankID Victor Johan Björklund

Brf Doppingen i Linköping

michael.utterstrom@outlook.com

Signerat: 2024-05-20 20:32 BankID MICHAEL

UTTERSTRÖM

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
265 Årsredovisning 2023 för sign.pdf	668.2 kB	c334 4ef7 7e40 b07d 6d09 166e 6183 4ce6 b06c 463b 6487 127d 8eda 7e9d 27b0 8604

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2024-05-17	14:18	Skapat Mattias Andersson, FRUBO Aktiebolag 5564511292. IP: 88.131.253.100
2024-05-17	14:46	Signerat Brf Doppingen i Linköping Genomfört med: BankID av CORINA LARSSON. IP: 148.136.141.173
2024-05-20	20:10	Signerat Brf Doppingen i Linköping Genomfört med: BankID av Victor Johan Björklund. IP: 213.204.219.194
2024-05-20	20:11	Signerat Brf Doppingen i Linköping Genomfört med: BankID av NATALIE SÖDERLIND. IP: 92.35.20.194
2024-05-20	20:32	Signerat Brf Doppingen i Linköping Genomfört med: BankID av MICHAEL UTTERSTRÖM. IP: 213.204.219.37

Händelser

2024-05-21

13:35

Signerat | Ernst & Young AB
Genomfört med: BankID av Bo Magnus Hallberg. IP: 89.160.92.131, 147.161.188.102



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.19