

Årsredovisning 2024

Brf Doppingen i Linköping

769628-7320



 SkfA1zyXfil-SJNAJfkmGxg

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Doppingen i Linköping

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

| | |
|--|--------------|
| Kort guide till läsning av årsredovisningen | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 1 |
| Resultaträkning | s. 1 |
| Balansräkning | s. 1 |
| Kassaflödesanalys | s. 1 |
| Noter | s. 1 |
| Giltighet | s. 1 |
| Förvaltningsberättelse | s. 2 |
| Verksamheten | s. 2 |
| Medlemsinformation | s. 4 |
| Flerårsöversikt | s. 5 |
| Upplysning vid förlust | s. 6 |
| Förändringar i eget kapital | s. 6 |
| Resultatdisposition | s. 6 |
| Resultaträkning | s. 7 |
| Balansräkning | s. 8 |
| Kassaflödesanalys | s. 10 |
| Noter | s. 11 |
| Underskrifter | s. 16 |

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Linköping kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-09-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-10-30 och nuvarande stadgar registrerades 2021-06-02 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Doppingen 2 i Linköping med adress S:t Larsgatan 31 A-H. Fastigheten byggdes 1929 och byggdes om 1996.

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Östgöta Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1954.

Föreningen har 18 bostadsrätter om totalt 1 527 kvm och 3 lokaler om 280 kvm. Föreningen har även 9 st parkeringsplatser.

Styrelsens sammansättning

| | |
|------------------------|-----------------|
| Selina Magdalena Mårdh | Ordförande |
| Corina Larsson | Styrelseledamot |
| David Mellheden | Styrelseledamot |
| Gustav Fredrik Malm | Styrelseledamot |

Valberedning

Leon de Wit Sandström

Wei Hsiung Chiu

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Magnus Hallberg Revisor Ernst & Young

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2025. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda underhåll

- 2024** ● Cykelställ installerade
Underhåll av gallergrind
Åtgärder gällande ventilation enligt OVK-protokoll

Planerade underhåll

- 2025** ● Avfuktare installerad i fläktrum i källaren
Avslutande åtgärder enligt OVK-protokoll

Övrig verksamhetsinformation

Vi har fastställt fastighetsgränserna i en ny detaljplan i samarbete med Lantmäteriet och Linköpings kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för 2024 visar på en förlust. I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet, och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Räkna vi bort årets avskrivningar gör föreningen ett positivt resultat.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsverksamheten i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Under verksamhetsåret har en av föreningens lägenheter som tidigare ägt av en juridisk person sålts till en privatperson vilket resulterat i att bostadsrättsföreningen numer är att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Under verksamhetsåret har föreningen legat i tvist med Frubo AB gällande en straffavgift från Skatteverket som uppkommit pga en felaktig inlämnad deklaration. En förlikning har ingåtts och föreningen har mottagit ett belopp om ca 67 tkr. Beloppet finns redovisat som en övrig intäkt i årsredovisningen.

Övrigt

Vid revisionen av föreningens räkenskaper för år 2024 uppmärksammades att den lägenhet som föreningen köpte tillbaka före 2019 och som därefter byggt om och idag används som en del av föreningens uthyrda lokaler, fortfarande var redovisad som en omsättningstillgång i balansräkningen. Styrelsen har därför i samråd med revisorn beslutat att omklassificera tillgången och den har nu flyttats till posten för finansiella anläggningstillgångar.

Denna förändring genomförs för att spegla den aktuella användningen bättre då tillgången inte längre betraktas som avsedd för försäljning, utan som en anläggningstillgång som nyttjas i verksamheten.

Styrelsen kommer under 2025 utreda frågan avseende hur man ska se på den tidigare bostadsrätten och upplåtelsen av densamma.

Förändringar i avtal

Byte av ekonomisk förvaltare från Frubo till Simpleko.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 24 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

| NYCKELTAL | 2024 | 2023 | 2022 |
|--|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning | 2 198 813 | 1 776 097 | 1 361 000 |
| Resultat efter fin. poster | -513 448 | -858 842 | -643 000 |
| Soliditet (%) | 39 | 39 | 40 |
| Yttre fond | 228 000 | 152 000 | 0 |
| Taxeringsvärde | 24 901 000 | 24 901 000 | 24 901 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr | 830 | 593 | - |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 55,7 | 50,4 | - |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr | 15 084 | 15 111 | - |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr | 12 747 | 12 948 | - |
| Sparande per kvm totalyta, kr | 185 | 73 | - |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr | 17 | 22 | - |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr | 145 | 129 | - |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr | 28 | 23 | - |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr | 190 | 177 | - |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 3,98 | 3,62 | - |
| Räntekänslighet (%) | 18,17 | 25,49 | - |

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningens resultat för år 2024 är en förlust. I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Räknas avskrivningarna bort gör föreningen ett positivt resultat för verksamhetsåret.

För att säkerställa att föreningen kan möta sina framtida ekonomiska åtaganden så har styrelsen beslutat att genomföra en avgiftshöjning på 1,57% från och med 1 mars 2025. Föreningen höjde även sina årsavgifter med 40% vid årsskiftet 2023/2024.

Förändringar i eget kapital

| | 2023-12-31 | DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT | DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER | 2024-12-31 |
|--------------------------|-------------------|--|---------------------------------|-------------------|
| Insatser | 23 742 001 | - | - | 23 742 001 |
| Upplåtelseavgifter | 573 000 | - | - | 573 000 |
| Fond, yttre underhåll | 152 000 | - | 76 000 | 228 000 |
| Balanserat resultat | -8 186 906 | -900 715 | -76 000 | -9 163 621 |
| Årets resultat | -900 715 | 900 715 | -513 448 | -513 448 |
| Eget kapital | 15 379 380 | 0 | -513 448 | 14 865 931 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---|-------------------|
| Balanserat resultat | -9 163 621 |
| Årets resultat | -513 448 |
| Totalt | -9 677 070 |
| Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande: | |
| Reservering fond för yttre underhåll | 76 000 |
| Att från yttre fond i anspråk ta | -5 015 |
| Balanseras i ny räkning | -9 748 055 |
| | -9 677 070 |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | NOT | 2024 | 2023 |
|---|---------------|-------------------|-------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 2 198 813 | 1 785 665 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 76 690 | 10 588 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 275 503 | 1 796 253 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7, 8 | -704 518 | -662 996 |
| Övriga externa kostnader | 9 | -238 491 | -270 173 |
| Personalkostnader | 10 | -84 109 | -42 181 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -843 347 | -841 632 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 870 465 | -1 816 982 |
| RÖRELSERESULTAT | | 405 038 | -20 729 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 9 808 | 4 544 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 11 | -928 294 | -842 657 |
| Summa finansiella poster | | -918 486 | -838 113 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -513 448 | -858 842 |
| Skatt | | 0 | -41 873 |
| ÅRETS RESULTAT | | -513 448 | -900 715 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | NOT | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 12 | 36 544 073 | 37 387 420 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 36 544 073 | 37 387 420 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Återköpt lägenhet | 13 | 1 600 000 | 0 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 1 600 000 | 0 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 38 144 073 | 37 387 420 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Egna bostadsrätter | | | |
| Egna bostadsrätter | 14 | 0 | 1 600 000 |
| Summa egna bostadsrätter | | 0 | 1 600 000 |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 25 608 | 10 |
| Övriga fordringar | 15 | 49 | 4 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 16 | 121 033 | 55 798 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 146 690 | 55 812 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 311 406 | 251 495 |
| Summa kassa och bank | | 311 406 | 251 495 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 458 096 | 1 907 307 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 38 602 169 | 39 294 727 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | NOT | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 24 315 001 | 24 315 001 |
| Fond för yttre underhåll | | 228 000 | 152 000 |
| Summa bundet eget kapital | | 24 543 001 | 24 467 001 |
| Ansamlad förlust | | | |
| Balanserat resultat | | -9 163 621 | -8 186 906 |
| Årets resultat | | -513 448 | -900 715 |
| Summa ansamlad förlust | | -9 677 070 | -9 087 621 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 14 865 931 | 15 379 380 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 17, 19 | 0 | 15 302 600 |
| Summa långfristiga skulder | | 0 | 15 302 600 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 17, 19 | 23 033 900 | 7 771 300 |
| Leverantörsskulder | | 55 118 | 129 553 |
| Skatteskulder | | 213 888 | 482 988 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 70 585 | 51 250 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18 | 362 747 | 177 657 |
| Summa kortfristiga skulder | | 23 736 238 | 8 612 748 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 38 602 169 | 39 294 727 |

Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | 2024 | 2023 |
|---|------------------|-----------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 405 038 | -20 729 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 843 347 | 841 632 |
| | 1 248 385 | 820 903 |
| Erhållen ränta | 60 | 0 |
| Erlagd ränta | -930 081 | -812 611 |
| Erhållen utdelning | 9 748 | 4 544 |
| Betald inkomstskatt | 0 | -41 873 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 328 112 | -29 037 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | -90 877 | 171 598 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | -137 323 | 149 862 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 99 912 | 292 422 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | 0 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering av lån | -40 000 | -255 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -40 000 | -255 000 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | 59 912 | 37 423 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 251 495 | 214 072 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 311 406 | 251 495 |

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Doppingen i Linköping har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett. I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången. Följande avskrivningstider tillämpas:

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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 24 283 367 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår en skatt om 5 002 374 kr (20,6%). Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

| | 2024 | 2023 |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 1 267 536 | 905 388 |
| Hysesintäkter, lokaler | 819 840 | 772 548 |
| Hysesintäkter, p-platser | 71 160 | 69 006 |
| Fastighetsskatt | 29 220 | 29 220 |
| Övriga intäkter | 11 057 | 9 503 |
| Summa | 2 198 813 | 1 785 665 |

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2024 | 2023 |
|------------------------|---------------|---------------|
| Övriga rörelseintäkter | 67 557 | 10 588 |
| Vidarefakturering | 9 133 | 0 |
| Summa | 76 690 | 10 588 |

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2024 | 2023 |
|---|----------------|---------------|
| Vidarefakturering | 9 133 | 0 |
| Städning | 56 249 | 51 377 |
| Besiktning och service | 14 471 | 12 697 |
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) | 11 575 | 0 |
| Energideklarationer | 5 625 | 0 |
| Snöskottning | 3 400 | 5 414 |
| Summa | 100 452 | 69 488 |

NOT 5, REPARATIONER

| | 2024 | 2023 |
|--------------|---------------|---------------|
| Reparationer | 60 633 | 86 325 |
| Summa | 60 633 | 86 325 |

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

| | 2024 | 2023 |
|--------------------|--------------|----------|
| Planerat underhåll | 5 015 | 0 |
| Summa | 5 015 | 0 |

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2024 | 2023 |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 31 425 | 39 031 |
| Uppvärmning | 261 575 | 233 869 |
| Vatten | 50 329 | 42 389 |
| Sophämtning | 38 752 | 36 159 |
| Summa | 382 081 | 351 448 |

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2024 | 2023 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Övrigt | 11 677 | 9 277 |
| Fastighetsförsäkringar | 48 676 | 47 090 |
| Kabel-tv/bredband | 13 580 | 9 757 |
| Fastighetsskatt | 82 403 | 89 612 |
| Summa | 156 336 | 155 736 |

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2024 | 2023 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsmaterial | 2 196 | 408 |
| Övriga förvaltningskostnader | 59 968 | 26 807 |
| Juridiska kostnader | 47 173 | 28 088 |
| Revisionsarvoden | 42 256 | 27 500 |
| Ekonomisk förvaltning | 44 727 | 43 813 |
| Konsultkostnader | 39 919 | 5 356 |
| Bankkostnader | 2 252 | 3 068 |
| Skattetillägg | 0 | 135 134 |
| Summa | 238 491 | 270 173 |

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

| | 2024 | 2023 |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden | 64 000 | 32 500 |
| Sociala avgifter | 20 109 | 9 681 |
| Summa | 84 109 | 42 181 |

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

| | 2024 | 2023 |
|---|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 918 192 | 840 545 |
| Övriga räntekostnader | 10 102 | 2 112 |
| Summa | 928 294 | 842 657 |

| NOT 12, BYGGNAD OCH MARK | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 44 443 525 | 44 443 525 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 44 443 525 | 44 443 525 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -7 056 105 | -6 214 473 |
| Årets avskrivning | -843 347 | -841 632 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -7 899 452 | -7 056 105 |
| Utgående restvärde enligt plan | 36 544 073 | 37 387 420 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>14 059 740</i> | <i>14 059 740</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 15 127 000 | 15 127 000 |
| Taxeringsvärde mark | 9 774 000 | 9 774 000 |
| Summa | 24 901 000 | 24 901 000 |

| NOT 13, ÅTERKÖPT LÄGENHET | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|------------|------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 0 | 0 |
| Omklassificering | 1 600 000 | 0 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 1 600 000 | 0 |

| NOT 14, EGNA BOSTADSRÄTTER | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|------------|------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 1 600 000 | 1 600 000 |
| Omklassificering | -1 600 000 | 0 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 0 | 1 600 000 |

| NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---------------------------|------------|------------|
| Skattekonto | 49 | 4 |
| Summa | 49 | 4 |

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|----------------|---------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 67 567 | 55 798 |
| Försäkringspremier | 50 017 | 0 |
| Kabel-tv/bredband | 3 449 | 0 |
| Summa | 121 033 | 55 798 |

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | VILLKORS- ÄNDRINGS DAG | RÄNTESATS 2024-12-31 | SKULD 2024-12-31 | SKULD 2023-12-31 |
|-----------------------|------------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Handelsbanken | 2025-06-30 | 3,46 % | 7 691 300 | 7 691 300 |
| Handelsbanken | 2025-09-30 | 4,73 % | 7 681 300 | 7 691 300 |
| Handelsbanken | 2025-04-01 | 3,55 % | 7 661 300 | 7 691 300 |
| Summa | | | 23 033 900 | 23 073 900 |
| Varav kortfristig del | | | 23 033 900 | 7 771 300 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 333 900 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 101 265 | 47 514 |
| El | 1 745 | 0 |
| Löner | 35 500 | 0 |
| Sociala avgifter | 11 155 | 0 |
| Utgiftsräntor | 28 259 | 30 046 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 184 823 | 100 097 |
| Summa | 362 747 | 177 657 |

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 25 815 978 | 25 815 978 |

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har fattat beslut om att höja årsavgifterna i föreningen med 1,57% from 2025-03-01.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Linköping kommun

Corina Larsson
Styrelseledamot

David Mellheden
Styrelseledamot

Gustav Fredrik Malm
Styrelseledamot

Selina Mårdh
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ernst & Young
Magnus Hallberg
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.06.2025 16:45

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 27.05.2025 08:55

DOCUMENT ID:

SJNAJfkmGxg

ENVELOPE ID:

SkfA1zyXfll-SJNAJfkmGxg

DOCUMENT NAME:

Brf Doppingen i Linköping, 769628-7320 - Årsredovisning 2024.pdf

18 pages

SHA-512:

d0a8f46038e5882c7887209900bafddfccab580afc5bb8486260e751adb68fd8d7a423ab4e053fcfc37e1125c5c4ec935bbba9b995be5a8f0dee11f7c8020c

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant








eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---|---|--------------------------------------|------------|-------------------------------------|
| 1. DAVID MELLHEDEN dmellheden@gmail.com |  Signed Authenticated | 27.05.2025 11:28 27.05.2025 09:03 | eID Low | Swedish BankID IP: 95.193.12.60 |
| 2. CORINA LARSSON corinalarsson@gmail.com |  Signed Authenticated | 27.05.2025 16:44 27.05.2025 08:57 | eID Low | Swedish BankID IP: 83.187.160.4 |
| 3. Selina Magdalena Mårdh selina.mardh@gmail.com |  Signed Authenticated | 27.05.2025 22:18 27.05.2025 21:59 | eID Low | Swedish BankID IP: 92.35.11.242 |
| 4. Gustav Fredrik Malm gustavmalm@mail.com |  Signed Authenticated | 02.06.2025 12:22 02.06.2025 12:12 | eID Low | Swedish BankID IP: 94.234.77.68 |
| 5. Bo Magnus Hallberg magnus.hallberg@se.ey.com |  Signed Authenticated | 02.06.2025 16:45 02.06.2025 16:43 | eID Low | Swedish BankID IP: 83.252.23.174 |

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Doppingen i Linköping, org.nr 769628-7320

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Doppingen i Linköping för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 December 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



**Shape the future
with confidence**

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Doppingen i Linköping för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Linköping den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Magnus Hallberg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.06.2025 16:47

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 27.05.2025 08:55

DOCUMENT ID:

ryl0yMJmzgl

ENVELOPE ID:

rJXCJfk7Gll-ryl0yMJmzgl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024 BRF Doppingen.pdf

2 pages

SHA-512:

a3c0ca78e2c7b21d574e6b3fb28339ac151300ff792656
18ceddf61758f8606b58916aac1f528f1f73078edcd231c
63406ddb48666f3539fff3fb84cbc1619c9

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---------------------------|---------------|------------------|--------|-------------------|
| 1. Bo Magnus Hallberg | Signed | 02.06.2025 16:47 | eID | Swedish BankID |
| magnus.hallberg@se.ey.com | Authenticated | 02.06.2025 16:46 | Low | IP: 83.252.23.174 |

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed