

Årsredovisning för

# Brf Dalkullan i Linköping

769633-8644



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

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
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.

#### Överlåtelser

Under året har 5 överlåtelser 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 m<sup>2</sup>  
Fastighetens areal: 2026 m<sup>2</sup>

#### 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
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>72 779 701</b>	<b>3 483 827</b>	<b>-5 478 445</b>	<b>253 389</b>

## 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>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	3 996 731	3 142 813
Övriga rörelseintäkter		19 454	21 485
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 016 185</b>	<b>3 164 298</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-1 209 330	-1 347 232
Övriga externa kostnader		-365 113	-422 339
Avskrivningar		-805 546	-799 553
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 379 989</b>	<b>-2 569 124</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 636 196</b>	<b>595 174</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		21 288	5
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 404 095	-681 506
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 382 807</b>	<b>-681 501</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>253 389</b>	<b>-86 327</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>253 389</b>	<b>-86 327</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>253 389</b>	<b>-86 327</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
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
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		114 276 735	114 868 956
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
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
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		3 877 380	4 591 782
Summa kassa och bank		3 877 380	4 591 782
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		4 053 246	4 677 021
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		118 329 981	119 545 977

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
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
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-5 478 445	-5 332 401
Årets resultat		253 389	-86 327
Summa fritt eget kapital		-5 225 056	-5 418 728
<b>Summa eget kapital</b>		71 038 473	70 785 084
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	12 500 000	25 000 000
Summa långfristiga skulder		12 500 000	25 000 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
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
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		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>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
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
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 065 574</b>	<b>721 486</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-90 628	-21 828
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	170 538	61 396
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 145 484</b>	<b>761 054</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-213 325	-71 724
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-213 325</b>	<b>-71 724</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Medlemsinsatser		1 850 000
Ökning/minskning av skuld till medlemmar	-21 561	-121 715
Amortering av låneskulder	-1 625 000	-1 025 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 646 561</b>	<b>703 285</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-714 402</b>	<b>1 392 615</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 591 782</b>	<b>3 199 167</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 877 380</b>	<b>4 591 782</b>



## 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
<b>3 996 731</b>	<b>3 142 813</b>

## 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
<b>Summa</b>	<b>1 209 330</b>	<b>1 347 232</b>

## 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	
	<u>118 793 334</u>	<u>119 041 782</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 829 575	-3 031 122
-Årets avskrivning enligt plan	-798 786	-798 453
	<u>-4 628 361</u>	<u>-3 829 575</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>114 164 973</b>	<b>115 212 207</b>
Byggnader	74 952 355	75 610 760
Mark	39 212 618	39 212 618
	<u>114 164 973</u>	<u>114 823 378</u>

## 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	<u>119 621</u>	<u>32 989</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 100	0
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-6 760	-1 100
Vid årets slut	<u>-7 860</u>	<u>-1 100</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>111 761</b>	<b>31 889</b>

### 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	
			<b>45 700 000</b>	<b>47 325 000</b>
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
			<b>45 700 000</b>	<b>47 325 000</b>

### Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

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

## 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
	<b>508 976</b>	<b>305 322</b>

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