

Årsredovisning för

BRF Dalgatan 21-23

769625-2878

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-9
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Dalgatan 21-23, organisationsnummer 769625-2878, får härmed avge årsredovisning för 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Annelie Olofsson, ordförande

Gen Olson, sekreterare

Margit Lindau, ledamot

Anna Knutsson, ledamot

Supriya Saravanan, suppleant

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har under året fått bygglov för balkonger och påbörjat det med intresseförfrågningar mm. Vi har också under året bytt fastighetsskötare.

Tidigare så skrev vi att bygget av parkeringar skulle ske utan banklån men då det dröjt för länge så har en stor del av pengarna betalats på befintliga banklån och parkering kommer att få byggas med nytt banklån.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning	1 997 832	2 016 241	2 001 683	1 947 269
Resultat efter finansiella poster	29 144	16 528	129 052	145 678
Soliditet, %	56	56	53	53

Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre repara- tions fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets början	23 443 821	3 504 025	659 277	-2 588 569
Disposition enl årsstämmobeslut				
Avsättning till yttre fond			80 514	-80 514
Årets resultat				29 144
Belopp vid årets slut	23 443 821	3 504 025	739 791	-2 639 939

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-2 669 083
årets resultat	29 144
Totalt	-2 639 939
disponeras för	
överföring till fond för yttre reparationer	101 346
balanseras i ny räkning	-2 741 285
Summa	-2 639 939

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

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 997 832	2 016 241
Övriga rörelseintäkter		5 156	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 002 988	2 016 241
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 282 377	-1 317 444
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-351 557	-351 559
Summa rörelsekostnader		-1 633 934	-1 669 003
Rörelseresultat		369 054	347 238
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-339 915	-330 710
Summa finansiella poster		-339 910	-330 710
Resultat efter finansiella poster		29 144	16 528
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		29 144	16 528
Skatter			
Årets resultat		29 144	16 528

AK.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	43 259 369	43 610 926
Inventarier, verktyg och installationer	5	-	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	148 414	99 564
Summa materiella anläggningstillgångar		43 407 783	43 710 490
Summa anläggningstillgångar		43 407 783	43 710 490
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 344	-
Övriga fordringar		4 126	1 817
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		121 197	102 994
Summa kortfristiga fordringar		127 667	104 811
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		875 855	925 583
Summa kassa och bank		875 855	925 583
Summa omsättningstillgångar		1 003 522	1 030 394
SUMMA TILLGÅNGAR		44 411 305	44 740 884

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		23 443 821	23 443 821
Upplåtelseavgifter		3 504 025	3 504 025
Yttre reparationsfond		739 791	659 277
Summa bundet eget kapital		27 687 637	27 607 123
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 669 083	-2 605 096
Årets resultat		29 144	16 528
Summa fritt eget kapital		-2 639 939	-2 588 568
Summa eget kapital		25 047 698	25 018 555
Långfristiga skulder			
Depositioner		34 800	34 800
Övriga skulder till kreditinstitut	7	18 513 210	18 879 890
Summa långfristiga skulder		18 548 010	18 914 690
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	366 680	366 680
Leverantörsskulder		132 476	149 345
Skatteskulder		5 021	7 684
Övriga skulder		8 488	6 760
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		302 932	277 170
Summa kortfristiga skulder		815 597	807 639
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 411 305	44 740 884

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	29 144	16 528
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	351 557	351 559
	380 701	368 087
Betald skatt	-2 663	69
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	378 038	368 156
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-22 856	249 682
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	10 620	-248 014
Kassaflöde från den löpande verksamheten	365 802	369 824
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-48 850	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-48 850	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-366 680	-1 866 680
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-366 680	-1 866 680
Årets kassaflöde	-49 728	-1 496 856
Likvida medel vid årets början	925 583	2 422 439
Likvida medel vid årets slut	875 855	925 583

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Inventarier, verktyg och installationer	5

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

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegrän och geografisk marknad

Nettoomsättning per rörelsegrän

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Avgifter lägenheter	1 571 067	1 566 460
Hyror lägenheter	81 606	80 364
Hyror lokaler	268 194	274 872
Övriga intäkter	76 965	94 545
Summa	1 997 832	2 016 241

Not 3 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel	130 935	136 457
Städning enl avtal	10 986	-
Sophantering	97 795	84 690
Snöröjning	15 457	5 368
Elkostnader	77 504	31 157
Värmekostnader	376 867	384 798
Vatten	116 996	123 828
Delsumma	826 540	766 298
Underhållskostnader		
Allmänt underhåll	68 633	111 400
Försäkringskador	31 545	3 100
Övrig fastighetsdrift	13 679	975
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	253	90 770
Delsumma	114 110	206 245
Administrativa kostnader		
Kabel-TV	55 599	36 166
Fastighetsskatt	87 873	83 583
Fastighetsförsäkring	30 758	29 524
Revision	10 519	10 519
Fastighetsförvaltning	71 036	69 230
Övriga kostnader	85 942	115 879
Delsumma	341 727	344 901
Totalsumma	1 282 377	1 317 444

Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	46 691 913	46 691 913
	46 691 913	46 691 913
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 080 987	-2 729 430
-Årets avskrivning enligt plan	-351 557	-351 557
	-3 432 544	-3 080 987
Redovisat värde vid årets slut	43 259 369	43 610 926
-Varav mark	11 536 000	11 536 000
Taxeringsvärde byggnader:	22 752 000	18 589 000
Taxeringsvärde mark	11 030 000	8 249 000
	33 782 000	26 838 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	73 793	73 793
Vid årets slut	73 793	73 793
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-73 793	-73 791
-Årets avskrivning anskaffningsvärden		-2
Vid årets slut	-73 793	-73 793
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	99 564	99 564
Investeringar	48 850	-
Redovisat värde vid årets slut	148 414	99 564

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	366 680	366 680
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	18 513 210	1 466 720
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	-	17 413 170
	18 879 890	19 246 570

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

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter		
Övriga skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	26 050 000	26 050 000
Summa ställda säkerheter	26 050 000	26 050 000

Eventalförpliktelser

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

Underskrifter

Södertälje den

2023-05-03


Annelie Olofsson
Styrelseordförande


Margit Lindau


Gen Olson


Anna Knutsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 23.05.22


Aire Kärrlander
Revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Dalgatan 21-23,
Org.nr 769625-2878

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Dalgatan 21-23 för år 2022. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om räkenskaperna och den övriga förvaltningen på grundval av vår revision.

Vi har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Styrelsens ledamöter har enligt vår bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Därför rekommenderar vi föreningsstämman att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

2023-05-²².....

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Aire Kärlander", written over a dashed line.

Aire Kärlander

2023-05-03

Till revisor Aire Kärlander

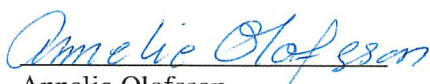
Detta uttalande lämnas i anslutning till din revision av Brf Dalgatan finansiella rapporter för det räkenskapsår som slutade 2022-12-31 som syftar till att du ska ge uttryck för din uppfattning om huruvida de finansiella rapporterna i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Vi bekräftar följande:

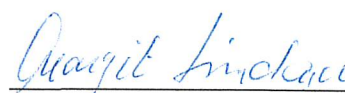
Finansiella rapporter

1. Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av de finansiella rapporterna enligt villkoren för revisionsuppdraget.
2. Betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen är rimliga.
3. Närståenderrelationer och närståendetransaktioner har redovisats korrekt och upplysningar har lämnats enligt årsredovisningslagen.
4. För alla händelser efter datumet för de finansiella rapporterna som enligt årsredovisningslagen kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats. De effekter som Corona-epidemin förväntas ge på verksamheten har beskrivits i årsredovisningen.
5. Effekterna av felaktigheter som inte har rättats är oväsentliga, både enskilt och sammantaget, för de finansiella rapporterna som helhet.

Lämnad information

1. Vi har försett dig med:
 - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av de finansiella rapporterna, t.ex. bokföring, dokumentation och annat.
 - ytterligare information som du har begärt av oss för revisionens syfte.
 - obegränsad tillgång till personer inom företaget som du har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis från.
2. Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i de finansiella rapporterna.
3. Vi har upplyst dig om resultaten av vår bedömning av risken för att de finansiella rapporterna kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.
4. Vi har upplyst dig om all information som rör oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi känner till och som påverkar företaget och inbegriper
 - företagsledningen,
 - anställda som har viktiga roller inom den interna kontrollen, eller
 - andra personernär oegentligheterna kan ha en väsentlig inverkan på de finansiella rapporterna.
5. Vi har lämnat all information till dig om påstådda oegentligheter, eller misstänkta oegentligheter, med inverkan på företagets finansiella rapporter, som vi har fått kännedom om genom anställda, tidigare anställda, analytiker, tillsynsmyndigheter eller andra.
6. Vi har upplyst dig om alla kända fall av överträdelser eller misstänkta överträdelser av lagar och andra författningar vars effekter ska beaktas när finansiella rapporter upprättas.
7. Vi har upplyst dig om vilka företagets närstående är och om alla närståenderrelationer och närståendetransaktioner som vi känner till.
8. Vi har lämnat all information till dig om vem/vilka som biträder företaget med redovisnings- och rådgivningstjänster enligt Uppdragsavtalet för att undvika att revisionen utförs i strid mot gällande lagstiftning och god revisorssed.
9. Vi bekräftar att uppdragsbrevet daterat 2019-10-05 gäller även nästa år.


Annelie Olofsson


Margit Lindau