



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Dolken

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys samt notförförteckning. Av notförförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Dessutom ska ett antal obligatoriska nyckeltal för att kunna följa föreningens ekonomi och jämföra med andra finnas här. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

KASSAFLÖDESANALYS

Visar bostadsrättsföreningens förändring i likvida medel, alltså "pengar in, pengar ut". Här kan styrelsen se hur mycket pengar (likviditet) bostadsrättsföreningen hade vid årets början samt vid årets slut, och följaktligen förändringen under året. Det är viktigt att en bostadsrättsförening har tillräckligt med likvida medel, men tänk på att kassaflödet kan påverkas kraftigt åt båda håll på grund av stora investeringar, extraamorteringar eller nyupptagna lån. För en långsiktigt hållbar ekonomi är sparande ett bättre mått. Detta finns under nyckeltalsredovisningen.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet/tomträtt med byggnader och eventuell mark.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även eventuell fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket bidrar till att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen Dolken

Org. nr. 716403-4808

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01--2024-12-31,
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2024

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1990 på fastigheten Dolken 10 i Jönköping som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 2 st bostadshus med 11 uppgångar med adresserna: Skillnadsgränd 2-22.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	1	st	1	rok	50,5	m ²
		9	st	2	rok	615,5	m ²
		44	st	3	rok	3 504,0	m ²
		17	st	4	rok	1 646,5	m ²
		5	st	5	rok	570,5	m ²
		76	st			6 387,0	m ²
Lokaler P-platser	Hyresrätt	1	st			298,5	m ²
	Hyresrätt	51	st				
		52	st				
Totalt		128	st			6 685,5	m ²

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Trapphusmålning (2023)
- Avgasningsanläggning (fjärrkoppling till HSB) samt nytt expansionskärl (2022)
- Färdigställande av dörr- och låsbyte samt passérsystem (2021)
- Drifttagande av solcellsanläggning, påbörjat försäljning av överskottsel (2021)
- Fönsterbyte samt balkong/terrassdörrar (2021)
- Byte av ventilation lgh 2 och 22 samt förskolan (2020)
- Byte av lägenhetsdörrar och lås (2020)
- Solcellsanläggning (2020)
- Installation av fibernät med anslutning till Wetternet (2020)
- Byte av belysning gård, garage, trapphus, källare och gårdshus (2019)
- Ventilationsarbeten för lägenheter och garage samt driftövervakning (2018)
- Ny betongramp till garage (2017)
- Badrumsrenovering (59 badrum) 2012-2013

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Utbyte av tre värmeväxlare
- Införande av individuell måtaravläsning i lägenheterna (IMD)
- Installation av 22 st laddstolpar

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Byte av hissar planeras i tre etapper under år 2025, 2026 och 2027.
- Renovering av garagegolv under våren 2025.

Ekonomi

Årsavgifterna sänktes från och med 2020-01-01 med 6,39%. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2025 har man beslutat om en höjning av årsavgifterna med 4,41% samt av bränsleavgifter med 15 kr/kvm och år. I januari 2024 genomfördes en avgiftsfrimånad. Till årsavgiften tillkommer även en bränsleavgift avseende värme. IMD (el) har införts under året.

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal med HSB Förvaltning.
- Tekniskt avtal med HSB Förvaltning
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar.
- Kabel-TV avtal med Tele2.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30. På stämman deltog 24 medlemmar.
Extra föreningsstämma hölls 2024-08-22 med anledning av stadgeändring.

Föreningen hade vid årets slut 108(108) medlemmar varav 76 (76) röstberättigade.
Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 5 (7) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Nils-Ole Ehrstedt	ordförande, sekreterare
Jan-Åke Nilsson	vice ordförande
Linda Svensson	sekreterare
Adel Trabelsi	ledamot
Maria Wolke	ledamot
Tommy Nilsson	ledamot
Stefan Gren	ledamot
Lars Pettersson	suppleant
Ulf Blomquist	suppleant
Peter Sandström	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Jan-Åke Nilsson, Adel Trabelsi, Tommy Nilsson och Maria Wolke samt suppleanten Peter Sandström.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare har varit förutom styrelsen, styrelsens ledamöter två i förening.

Revisor har varit Bo Ejenfors och Christina Heldemark med Anne Marie Brengsjö som suppleant, samt från BoRevision AB har Carina Westlund Myrén varit revisor med Magnus Emilsson som revisorssuppleant.

Valberedning har varit Agneta Sandberg, Gunilla Nyström och Lars-Åke Gustafsson.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	5 617	5 581	5 532	5 912	5 912
Res. efter finansiella poster, tkr	-79	205	650	-127	539
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *)	829	829	829	829	829
Skuldsättning kr/kvm	7 479	7 479			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	7 828	7 828			
Sparande per kvm	250	348			
Räntekänslighet, %*)	9,4	9,4			
Energikostnad per kvm	162	133			
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	95	88			

*) I årsavgiften har inkluderats bränsleavgift, hänsyn har ej tagits till avgiftsfri månad, utan baseras på årsbelopp.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	10 195 004	7 854 486	1 553 770	204 909
Resultatdisp enl stämmobeslut		0	204 909	-204 909
		7 854 486	1 758 679	
Avsättn enl plan yttre underhåll -24		1 000 000	-1 000 000	
Anspråk från yttre underhåll -24		-198 323	198 323	
Årets resultat				-79 127
Belopp vid årets slut	10 195 004	8 656 163	957 002	-79 127

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	957 002
Årets resultat	<u>-79 127</u>
	877 875

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	877 875
	<u>877 875</u>

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 8 656 163 kr.
Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 616 677	5 581 003
Summa rörelsens intäkter		5 616 677	5 581 003
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-2 700 773	-2 427 876
Periodiskt underhåll		-198 323	-593 636
Övriga externa kostnader	Not 3	-25 847	-19 817
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-230 713	-207 178
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-1 548 878	-1 527 608
Summa rörelsens kostnader		-4 704 534	-4 776 116
Rörelseresultat		912 143	804 887
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		338 052	261 022
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 329 322	-861 000
Summa finansiella poster		-991 270	-599 978
Årets resultat		-79 127	204 909
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		-79 127	204 909
Reservering till fond för yttre underhåll		-1 000 000	-1 000 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		198 323	593 636
Resultat efter fondförändring		-880 804	-201 456

Balansräkning		2024-12-31	2023-12-31	
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader	Not 13	Not 6	56 200 159	57 237 767
Mark			3 581 700	3 581 700
Inventarier, verktyg och installationer		Not 7	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott		Not 8	399 293	0
			60 181 152	60 819 467
Finansiella anläggningstillgångar				
Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 9	3 500	3 500
Andra långfristiga fordringar		Not 10	274 855	515 130
			278 355	518 630
Summa anläggningstillgångar			60 459 507	61 338 097
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Övriga fordringar		Not 11	64 323	76 198
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 12	280 412	327 339
			344 735	403 537
Kortfristiga placeringar				
Övriga kortfristiga placeringar			0	3 000 000
Kassa och bank				
Bankkonton			10 167 241	5 909 371
			10 167 241	5 909 371
Summa omsättningstillgångar			10 511 976	9 312 908
Summa tillgångar			70 971 483	70 651 005

Balansräkning	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	10 195 004	10 195 004
Fond för yttre underhåll	8 656 163	7 854 486
	<u>18 851 167</u>	<u>18 049 490</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	957 002	1 553 770
Årets resultat	-79 127	204 909
	<u>877 875</u>	<u>1 758 679</u>
Summa eget kapital	<u>19 729 042</u>	<u>19 808 169</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 0	13 000 000
	0	<u>13 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 50 000 000	37 000 000
Leverantörsskulder	295 145	375 863
Fond för inre underhåll	47 522	49 229
Övriga skulder	Not 14 51 046	52 682
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 848 728	365 062
	<u>51 242 441</u>	<u>37 842 836</u>
Summa skulder	<u>51 242 441</u>	<u>50 842 836</u>
Summa eget kapital och skulder	70 971 483	70 651 005

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-79 127	204 909
Avskrivningar	1 548 878	1 527 608
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 469 751	1 732 517
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	58 802	-47 609
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	399 605	-56 997
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 928 159	1 627 910
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-910 563	0
Investeringar i markanläggningar	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	240 275	51 728
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-670 288	51 728
Årets kassaflöde	1 257 870	1 679 638
Likvida medel vid årets början *)	8 909 371	7 229 732
Likvida medel vid årets slut *)	10 167 241	8 909 371

*) I likvida medel ingår avräkningskonto HSB Göta samt ev annan inlåning

Noter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 och 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,8
Årets investering IMD	6,7

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 630 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Noter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31	
Inkomstskatt En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 36 625 555 kr.			
Avsättningar En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.			
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	4 376 515	4 376 515
	Hyror lokaler och övriga objekt	401 900	386 400
	Hyror garage	300 420	294 120
	Elintäkter	17 844	10 069
	Värmeintäkter	520 932	520 932
	Övriga intäkter	13 287	8 087
	Bruttoomsättning	5 630 897	5 596 123
	Hyresbortfall	-14 220	-15 120
	5 616 677	5 581 003	
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	486 532	489 984
	Reparationer	227 142	245 422
	El	263 188	165 473
	Uppvärmning	613 830	550 509
	Vatten	209 364	175 464
	Sophämtning	125 392	130 267
	Kabel-TV, internet	80 764	71 979
	Fastighetsförsäkringar	136 273	113 889
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	173 610	170 494
	Förvaltningsarvoden	121 134	115 634
	Övriga driftskostnader	263 545	198 763
	2 700 773	2 427 876	
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	18 847	12 817
	Medlemsavgifter	7 000	7 000
	25 847	19 817	
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelse- samt valberedningsarvode	186 474	164 998
	Revisorsarvode	12 261	10 948
	Sociala kostnader	31 978	31 232
	230 713	207 178	
Not 5	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar		
	Byggnader	1 548 878	1 527 608
	1 548 878	1 527 608	

Noter	2024-12-31	2023-12-31
Not 6 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2109	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1990	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	85 646 890	85 646 890
Årets investeringar, individuell mätarförbrukning i lägenheter	511 270	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	86 158 160	85 646 890
Ingående ackumulerade avskrivningar	-28 409 123	-26 881 515
Årets avskrivningar	-1 548 878	-1 527 608
Utgående avskrivningar	-29 958 001	-28 409 123
Utgående bokfört värde	56 200 159	57 237 767
Taxeringsvärde för Jönköping Dolken 10		
Byggnad - bostäder	91 000 000	91 000 000
Byggnad - lokaler	4 011 000	4 011 000
	95 011 000	95 011 000
Mark - bostäder	41 000 000	41 000 000
Mark - lokaler	962 000	962 000
	41 962 000	41 962 000
Taxeringsvärde totalt	136 973 000	136 973 000
Not 7 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	42 369	42 369
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 369	42 369
Ingående avskrivningar	-42 369	-42 369
Utgående avskrivningar	-42 369	-42 369
Bokfört värde	0	0
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investering, individuell mätarförbrukning i lägenheter	511 270	0
*) Årets investering, laddstolpar	399 293	0
Omfört till byggnad, individuell mätarförbrukning i lägenheter	-511 270	0
Utgående anskaffningsvärde	399 293	0
*) Utbetalning av bidrag från Naturvårdsverket beräknas ske under år 2025.		
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Andel i Bostadsrätterna (SBC)	3 500	3 500
Not 10 Andra långfristiga fordringar		
Långfristig medlemsfordran	274 855	515 130
Not 11 Övriga fordringar		
Skattefordran	6 031	9 147
Skattekonto	29 697	15 020
Handkassa	632	303
Kortfristig del medlemsfordran badrum	27 963	51 728
	64 323	76 198

Noter	2024-12-31	2023-12-31			
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	280 412	327 339			
	280 412	327 339			
Not 13 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Stadshypotek AB	309635	0,90%	2025-12-01	13 000 000	13 000 000
Stadshypotek AB	731773	3,37%	2025-03-03	12 000 000	12 000 000
Stadshypotek AB	546378	3,90%	2025-01-27	12 000 000	12 000 000
Swedbank Hyp AB	8803-9,295120316-1	3,58%	2025-01-28	13 000 000	13 000 000
				50 000 000	50 000 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					50 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld				50 000 000	37 000 000
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 0 kr.					
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet				75 810 000	75 810 000
Varav obelånade				3 500 000	3 500 000
Not 14 Övriga kortfristiga skulder					
Mervärdesskatt				9 493	11 729
Depositioner				41 553	40 953
				51 046	52 682
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				209 496	149 003
Övriga upplupna kostnader				170 431	129 152
Förutbetalda hyror och avgifter				468 801	86 907
				848 728	365 062

Noter	2024-12-31	2023-12-31
-------	------------	------------

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Jönköping

Nils-Ole Ehrstedt	Adel Trabelsi	Jan-Åke Nilsson
-------------------	---------------	-----------------

Linda Svensson	Tommy Nilsson	Stefan Gren
----------------	---------------	-------------

Maria Wolke

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

Christina Heldemark Av föreningen vald revisor	Bo Ejenfors Av föreningen vald revisor	Carina Westlund Myrén BoRevision AB
---	---	--



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Dolken, org.nr. 716403-4808

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Dolken för räkenskapsåret 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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 revisionssed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risker 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

De förtroendevalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 betryggande 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions 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.

Jönköping

Digitalt signerad av

Carina Westlund Myrén
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Christina Heldemark
Av föreningen vald revisor

Bo Ejenfors
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Dolken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

NILS-OLE EHRSTEDT

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 16:17:40



TOMMY NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 11:54:35



MARIA WOLKE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 11:58:06



STEFAN GREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 13:02:38



ADEL TRABELSI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 10:36:31



LINDA SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 17:30:08



JAN-ÅKE NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 15:10:17



CHRISTINA HELDEMARK

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-12 kl. 14:18:31



BO EJENFORS

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 21:00:34



CARINA WESTLUND MYRÉN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 08:14:44



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Dolken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CHRISTINA HELDEMARK

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-12 kl. 14:12:52



BO EJENFORS

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 19:47:18



CARINA WESTLUND MYRÉN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 08:15:08



HSB – där möjligheterna bor