

Årsredovisning 2022

BRF PALAZZO DI DAHLBERG

769639-0702



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF PALAZZO DI DAHLBERG

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

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



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 kommer 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 REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2020-09-28.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Vasastaden 17:15 Göteborg Föreningen har 2 hyreslägenheter och 11 bostadsrätter om totalt 1 055 kvm och 1 lokal om 185 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Farid Akhlaghi	Styrelseledamot
Annie Söderbergh	Styrelseledamot
Erik Karlsson	Kassör
Karl Tomas Gustafsson	Ordförande
Lise-Lotte Kornström	Styrelseledamot

FIRMATECKNING

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

REVISORER

Anders Sandquist Revisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-26. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Den 26 juni 2022 valdes nuvarande styrelse som består av Farid Akhlaghi ledamot, Erik Karlsson kassör, Annie Söderberg sekreterare, Lise - Lotte Kornström ledamot samt Tomas Gustafsson ordförande. I samband med att dessa valdes avgick tidigare styrelseledamoten Pedram Shams. Till valberedningen valdes Marie Gustafsson och Pedram Shams. Styrelsen har under året haft 8 protokollförda möten.

Under 2022 såldes en av 2 hyreslägenheter föreningen hade i fastigheten, denna är nu omgjord till bostadsrätt och 2 nya medlemmar godkändes och kom in i föreningen. Alla lägenheter är nu sålda förutom en som föreningen fortsatt inhyser. Vi har även haft en bostadsrättslägenhet som bytt ägare under året. Den lokal föreningen äger disponeras av den populära restaurangen Vi Viet vilket utgör en trygg hyresinkomst för föreningen. Styrelsen vill hälsa de nya medlemmarna varmt välkomna till denna gemytliga förening.

De stora renoveringar som inleddes 2021 slutfördes under våren 2022. Den besiktning av tidigare utförda arbeten som vi lät HIFAB genomföra 2021 visade som vi misstänkte stora brister i utförandet av tidigare renoveringar som gjorts. Föreningen har nu åtgärdat alla de av HIFAB påtalade anmärkningar och vi har numera alla nödvändiga dokument på plats, Säkert vatten, Säker EI, Våtrumsintyg samt nytt Brandskyddsintyg. Större delen av kostnaderna för detta arbete täcktes också av den uppgörelse (förlikning) vi ingick med byggherren som utfört de tidigare arbetena.

Vi har under året även genomfört en energioptimering där termostaterna på våra element blev utbytta samtidigt som vi fick till en ny cirkulationspump på vår värmeanläggning vilket förbättrat inomhusklimatet väsentligt. Vi har även bytt ut värmexlarna på fjärrvärmeanläggningen vilket ombesörjdes av Göteborgs Energi. Föreningen har nu inga större renoveringar planerade i närtid utöver det löpande underhållet.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 15 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 17 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021
Nettoomsättning	791 475	812 854
Resultat efter fin. poster	-12 056 183	-793 611
Soliditet, %	79	78
Bostadsyta, kvm	1 109	1 055
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	568	519
Lån per kvm bostadsyta, kr	14 170	17 065

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	68 900 000	-	3 600 000	72 500 000
Fond, yttre underhåll	0	-	113 018	113 018
Balanserat resultat	0	-793 611	-113 018	-906 629
Årets resultat	-793 611	793 611	-12 056 183	-12 056 183
Eget kapital	68 106 389	0	-8 456 183	59 650 205

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-906 629
Årets resultat	-12 056 183
Totalt	-12 962 813

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	141 240
Att från yttre fond i anspråk ta	-592 266
Balanseras i ny räkning	-12 511 787
Totalt	-12 962 813

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2020-09-28 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
	2		
Nettoomsättning		791 475	812 854
Rörelseintäkter		846 663	8
Summa rörelseintäkter		1 638 138	812 861
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-1 502 132	-638 154
Övriga externa kostnader	7	-540 510	-399 431
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-475 257	-412 846
Övriga rörelsekostnader		-18 297	0
Summa rörelsekostnader		-2 536 196	-1 450 432
RÖRELSERESULTAT		-898 058	-637 570
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		23	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-266 139	-156 041
Nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar		-10 892 009	0
Summa finansiella poster		-11 158 125	-156 041
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-12 056 183	-793 611
ÅRETS RESULTAT		-12 056 183	-793 611

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	74 922 154	75 390 261
Maskiner och inventarier	11	0	35 447
Summa materiella anläggningstillgångar		74 922 154	75 425 708
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	0	25 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	25 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		74 922 154	75 450 708
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		22 923	225 943
Övriga fordringar	13	6 167	11 279 670
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	26 205	52 747
Summa kortfristiga fordringar		55 295	11 558 360
Kassa och bank			
Kassa och bank		724 585	55 860
Summa kassa och bank		724 585	55 860
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		779 880	11 614 220
SUMMA TILLGÅNGAR		75 702 033	87 064 927

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		72 500 000	68 900 000
Fond för yttre underhåll		113 018	0
Summa bundet eget kapital		72 613 018	68 900 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-906 629	0
Årets resultat		-12 056 183	-793 611
Summa fritt eget kapital		-12 962 813	-793 611
SUMMA EGET KAPITAL		59 650 205	68 106 389
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	10 736 400	17 822 550
Summa långfristiga skulder		10 736 400	17 822 550
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		4 978 650	181 400
Leverantörsskulder		58 230	754 549
Skatteskulder		16 960	0
Övriga kortfristiga skulder		74 811	45 115
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	186 777	154 925
Summa kortfristiga skulder		5 315 428	1 135 989
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		75 702 033	87 064 927

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2020-09-28 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	55 860	0
Resultat efter finansiella poster	-12 056 183	-793 611
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	503 555	412 846
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-11 552 628	-380 765
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	11 503 064	-23 116 719
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	4 179 439	1 909 178
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	4 129 875	-21 588 307
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	-151 591 351
Kassaflöde från investeringar	0	-151 591 351
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	3 600 000	137 800 000
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	25 000	-50 000
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-7 086 150	36 007 900
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 461 150	173 757 900
ÅRETS KASSAFLÖDE	668 725	578 242
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	724 585	111 721

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Palazzo di Dahlberg har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

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:

Byggnad 1 %

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.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2020/2021
Hysesintäkter, bostäder	80 170	172 880
Hysesintäkter, lokaler	192 516	144 387
Hysesintäkter, p-platser	3 000	2 598
Intäktsreduktion	-55 607	0
Årsavgifter, bostäder	570 376	492 628
Övriga intäkter	847 683	368
Summa	1 638 138	812 861

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2020/2021
Besiktning och service	1 555	110 850
Städning	45 435	23 655
Övrigt	0	9 938
Summa	46 990	144 443

NOT 4, REPARATIONER OCH PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2020/2021
Bostäder	19 785	6 920
Bostäder VVS	400 000	0
Dörrar och lås/porttele	0	594
El	31 380	0
Gård/markytor	5 371	0
Hissar	-14 445	7 005
Kabel-tv/bredband	13 769	0
Reparationer	95 640	203 231
Underhåll	592 266	0
VA	0	9 454
Övriga gemensamma utrymmen	0	2 833
Summa	1 143 766	230 037

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2020/2021
Fastighetsel	16 670	31 486
Sophämtning	48 314	64 712
Uppvärmning	117 248	67 275
Vatten	46 995	20 582
Summa	229 227	184 055

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2020/2021
Bredband	12 367	11 987
Fastighetsförsäkringar	35 214	67 633
Fastighetsskatt	16 960	0
Kabel-TV	10 858	0
Övrigt	6 750	0
Summa	82 149	79 620

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2020/2021
Juridiska kostnader	88 322	20 313
Kameral förvaltning	47 130	45 966
Konsultkostnader	71 824	254 336
Revisionsarvoden	52 134	15 000
Övriga förvaltningskostnader	281 100	63 817
Summa	540 510	399 431

NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2020/2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	266 426	156 041
Övriga räntekostnader	-287	0
Summa	266 139	156 041

NOT 9, NEDSKRIVNING AV FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	2022	2020/2021
Nedskrivning av andelar i dotterbolag	10 892 009	0
Summa	10 892 009	0

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
--------------------------	------------	------------

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	75 795 676	0
Årets inköp	0	75 795 676
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	75 795 676	75 795 676

Ingående ackumulerad avskrivning	-405 415	0
Årets avskrivning	-468 107	-405 415
Utgående ackumulerad avskrivning	-873 522	-405 415

Utgående restvärde enligt plan	74 922 154	75 390 261
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>28 985 020</i>	<i>28 985 020</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	32 696 000	26 207 000
Taxeringsvärde mark	23 800 000	19 000 000
Summa	56 496 000	45 207 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	35 447	0
Inköp	-35 447	35 447
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	0	35 447
Ingående ackumulerad avskrivning	0	0
Utgående ackumulerad avskrivning	0	0
Utgående restvärde enligt plan	0	35 447
NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
Aktier och andelar i koncernen	0	25 000
Summa	0	25 000
NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
DSF Erik Dahlberg	0	11 013 269
Skattekonto DFS Vasa	382	0
Övriga fordringar	5 785	266 401
Summa	6 167	11 279 670
NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	2 990	38 204
Förvaltning	12 636	12 188
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 579	2 355
Summa	26 205	52 747

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Swedbank	2024-02-23	1,05 %	3 831 750	3 870 750
Swedbank	2026-02-25	1,23 %	3 576 300	3 612 700
Swedbank	2028-02-25	1,40 %	3 438 750	3 473 750
Swedbank	2023-02-28	3,33 %	4 868 250	7 046 750
Summa			15 715 050	18 003 950
Varav kortfristig del			4 978 650	181 400

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.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	28 000	15 000
Bredband	3 703	0
El	3 502	2 663
Förutbetalda avgifter/hyror	73 581	76 384
Städning	2 475	2 475
Uppvärmning	20 517	18 534
Utgiftsräntor	27 148	17 631
Vatten	12 721	11 675
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 130	10 563
Summa	186 777	154 925

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	64 850 000	64 850 000
Summa	64 850 000	64 850 000

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Farid Akhlaghi
Ordförande

Annie Söderbergh
Styrelseledamot

Erik Karlsson
Styrelseledamot

Karl Tomas Gustafsson
Styrelseledamot

Lise-Lotte Kornström
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Anders Sandquist
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
07.06.2023 18:47

SENT BY OWNER:
Stina Lyrbring · 25.05.2023 11:06

DOCUMENT ID:
BJecfSohrh

ENVELOPE ID:
HkqMHonSh-BJecfSohrh

DOCUMENT NAME:
Brf Palazzo Di Dahlberg.pdf
16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Karl Tomas Gustafsson tompas296@gmail.com	Signed Authenticated	25.05.2023 11:15 25.05.2023 11:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/10/30) IP: 83.248.73.38
2. Erik Mattias Karlsson erik.m.karlsson@gmail.com	Signed Authenticated	27.05.2023 05:38 25.05.2023 12:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/01/29) IP: 90.235.84.90
3. Farid Akhlaghi farid.dental@telia.com	Signed Authenticated	29.05.2023 09:28 29.05.2023 09:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/03/19) IP: 155.4.68.86
4. Annie Mari Söderbergh anniesoderbergh09@gmail.com	Signed Authenticated	29.05.2023 11:36 29.05.2023 11:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/01/02) IP: 94.234.116.199
5. LISE-LOTTE KORNSTRÖM Liselotte@kornstrom.se	Signed Authenticated	31.05.2023 22:02 31.05.2023 21:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/03/07) IP: 83.248.73.38
6. Anders Sandquist anders.sandquist@bakertilly.se	Signed Authenticated	07.06.2023 18:47 02.06.2023 14:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/11/29) IP: 178.174.251.86

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