



ÅRSREDOVISNING 2021

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 en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen 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. 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.

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 med mark och byggnader.

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 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 säkerställer 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
2021-01-01--2021-12-31,
 Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021

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	Hyresrätt	1 st		298,5 m ²
	P-platser	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:

- 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
- Målningsarbeten 2010

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Färdigställande av dörr- och låsbyte samt passérsystem.
- Drifttagande av solcellsanläggning samt försäljning av överskottsel.
- Fönsterbyte samt balkong/terrassdörrar.
- Lagning av garagegolv samt armering.
- Diverse åtgärder avseende, hissar, ventilation, OVK samt värme.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

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

- Eventuell målning av trapphus (2022)
- Avgasningsanläggning för värmesystem (2022)
- Renovering av tvättstugor (2023)
- Hissbyte 9 st (2024)
- Hängrännor och stuprör (2028)

Ekonomi

Årsavgifterna sänktes från och med 2020-01-01 med 6,39%. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2022 har man beslutat om oförändrade årsavgifter, dessa uppgår, inkl bränsleavgifter, i genomsnitt till 829 kr/kvm bostadslägenhetsyta. I januari 2022 genomfördes en avgiftsfrimånad, den genomsnittliga årsavgiften efter den händelsen blir 767 kr/ kvm inkl bränsleavgifter.

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal med HSB Förvaltning.
- Tekniskt avtal med HSB Förvaltning
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar.
- Kabel-TV avtal med Com Hem AB

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-10. På stämman deltog 46 medlemmar.

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 3 (6) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Nils-Ole Ehrstedt	ordförande, sekreterare
Jan-Åke Nilsson	vice ordförande
Linda Svensson	sekreterare
Fredrik Landin	ledamot
Adel Trabelsi	ledamot
Annika Jagborn	ledamot
Maria Wolke	ledamot
Stefan Gren	suppleant
Tommy Nilsson	suppleant
Peter Sandström	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Nils-Ole Ehrstedt, Annika Jagborn och Fredrik Landin samt suppleanten Stefan Gren.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

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

Revisor har varit Bo Ejenfors och Christina Heldemark med Anders Lång som suppleant, samt från BoRevision AB har Arthur Kozak valts som ordinarie revisor med Carina Eriksson som suppleant.

Valberedning har varit Ulf Blomqvist (sammanställande), Marcus Johansson och Lars-Åke Gustafsson.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	5 912	5 912	6 232	6 231	6 208
Res. efter finansiella poster, tkr	-127	539	881	1 356	950
Soliditet, %	26%	26%	25%	24%	22%
Balansomslutning, tkr	73 602	74 511	74 376	73 849	72 491
Eget kapital, tkr	18 953	19 081	18 541	17 661	16 304
Taxeringsvärde, tkr	119 510	119 510	119 510	87 181	87 181
- varav byggnad, tkr	75 400	75 400	75 400	62 441	62 441
Underhållsfond tkr	7 926	7 023	6 153	5 514	4 480
Årsavgiftsnivå för bostäder, (inkl bränsleavgift) kr/m ²	829	829	880	880	880
Bankskuld kr/m ²	8 400	8 478	8 478	8 615	8 615
Belåningsgrad (bankskuld/taxvärde)%	45%	45%	45%	63%	63%
Räntekostnader kr/ m ²	101	103	104	152	188

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	10 195 004	7 022 660	1 323 781	539 374
Resultatdisp enl stämmobeslut		200 000	339 374	-539 374
		7 222 660	1 663 155	
Avsättn enl plan yttre underhåll -21		1 000 000	-1 000 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -21		-296 314	296 314	
Årets resultat				-127 377
Belopp vid årets slut	10 195 004	7 926 346	959 469	127 377

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	959 469
Årets resultat	<u>-127 377</u>
	832 092

Styrelsen föreslår följande disposition:

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll, utrangering	-1 033 062
Balanserat resultat	<u>1 865 154</u>
	832 092

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 6 893 284 kr.
Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 912 108	5 912 228
Summa rörelsens intäkter		5 912 108	5 912 228
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-2 369 293	-2 293 890
Periodiskt underhåll		-296 314	-830 191
Övriga externa kostnader	Not 3	-24 295	-19 688
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-182 802	-188 646
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-1 540 379	-1 433 874
Övriga rörelsekostnader	Not 6	-1 033 062	0
Summa rörelsens kostnader		-5 446 145	-4 766 290
Rörelseresultat		465 963	1 145 938
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		51 804	51 770
Räntekostnader och liknande resultatposter		-645 144	-658 335
Summa finansiella poster		-593 340	-606 565
Årets resultat		-127 377	539 374
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		-127 377	539 374
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt plan		-1 000 000	-1 000 000
Reservering till fond för yttre underhåll, extra avsättning		0	-200 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll, årets underhåll		296 314	830 191
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll, årets utrangering		1 033 062	0
Resultat efter fondförändring		201 999	169 565

Balansräkning			2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Byggnader	Not 14	Not 7	59 922 983	57 791 645
Mark			3 581 700	3 581 700
Inventarier, verktyg och installationer		Not 8	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott		Not 9	269 044	1 799 486
			<u>63 773 727</u>	<u>63 172 831</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 10	3 500	3 500
Andra långfristiga fordringar		Not 11	1 114 320	1 215 621
			<u>1 117 820</u>	<u>1 219 121</u>
Summa anläggningstillgångar			<u>64 891 547</u>	<u>64 391 952</u>
Omsättningstillgångar				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			0	5 093
Övriga fordringar		Not 12	116 316	101 397
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 13	263 623	255 886
			<u>379 939</u>	<u>362 376</u>
<i>Kassa och bank</i>				
Bankkonton			8 330 647	9 756 969
			<u>8 330 647</u>	<u>9 756 969</u>
Summa omsättningstillgångar			<u>8 710 586</u>	<u>10 119 345</u>
Summa tillgångar			<u>73 602 133</u>	<u>74 511 297</u>

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	10 195 004	10 195 004
Fond för yttre underhåll	7 926 346	7 022 660
	<u>18 121 350</u>	<u>17 217 664</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	959 469	1 323 781
Årets resultat	-127 377	539 374
	<u>832 092</u>	<u>1 863 155</u>
Summa eget kapital	<u>18 953 442</u>	<u>19 080 819</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 38 000 000	50 000 000
	<u>38 000 000</u>	<u>50 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 15 650 000	4 150 000
Leverantörsskulder	490 950	433 885
Skatteskulder	6 343	4 063
Fond för inre underhåll	49 229	49 229
Övriga skulder	Not 15 50 431	41 020
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 401 738	752 281
	<u>16 648 691</u>	<u>5 430 478</u>
Summa skulder	<u>54 648 691</u>	<u>55 430 478</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>73 602 133</u>	<u>74 511 297</u>

Noter	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
-------	--------------------------	--------------------------

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 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

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 1 459 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

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.

2021-01-01 2020-01-01

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.

		2021-01-01	2020-01-01
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	4 774 380	4 774 374
	Hyror lokaler och övriga objekt	358 300	359 300
	Hyror garage	262 092	261 118
	Värmeintäkter	520 932	520 932
	Övriga intäkter	11 076	8 202
	Bruttoomsättning	5 926 780	5 923 926
	Hysesbortfall	-14 672	-11 698
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	423 939	444 322
	Reparationer	231 158	276 879
	El	120 644	174 475
	Uppvärmning	537 386	442 762
	Vatten	302 117	203 430
	Sophämtning	115 533	118 153
	Kabel-TV, internet	71 742	108 252
	Fastighetsförsäkringar	103 275	94 008
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	185 984	183 704
	Förvaltningsarvoden	108 609	107 049
	Övriga driftskostnader	168 908	140 856
		2 369 293	2 293 890
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	17 465	12 988
	Medlemsavgifter	6 830	6 700
		24 295	19 688
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	147 014	153 563
	Revisorsarvode	10 971	10 189
	Sociala kostnader	24 817	24 894
		182 802	188 646
Not 5	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar		
	Byggnader	1 540 379	1 433 874
		1 540 379	1 433 874
Not 6	Övriga rörelsekostnader		
	Utrangering resterande oavskriven del byggnader avseende fönster	1 033 062	0
		1 033 062	0

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 7 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2109	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1990	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	83 358 261	82 252 987
Årets investeringar, fönster	2 114 179	0
Årets investeringar, lägenhetsdörrar/passagesystem	1 910 696	0
Årets investeringar, solceller	679 904	0
Årets investeringar, ventilation	0	743 317
Årets investeringar, fiber	0	361 957
Årets utrangering, fönster	-2 208 150	0
Årets utrangering, lägenhetsdörrar/passagesystem	-578 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 276 890	83 358 261
Ingående ackumulerade avskrivningar	-25 566 616	-24 132 742
Årets avskrivningar	-1 540 379	-1 433 874
Årets utrangering, fönster	1 175 088	0
Årets utrangering, lägenhetsdörrar/passagesystem	578 000	0
Utgående avskrivningar	-25 353 907	-25 566 616
Utgående bokfört värde	59 922 983	57 791 645
Taxeringsvärde för Jönköping Dolken 10		
Byggnad - bostäder	69 000 000	69 000 000
Byggnad - lokaler	6 400 000	6 400 000
	75 400 000	75 400 000
Mark - bostäder	43 000 000	43 000 000
Mark - lokaler	1 110 000	1 110 000
	44 110 000	44 110 000
Taxeringsvärde totalt	119 510 000	119 510 000
Not 8 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 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	1 799 486	0
Årets investering, fönster	2 114 179	0
Årets investering, lägenhetsdörrar/passagesystem	188 704	1 721 992
Årets investering, solceller	602 410	77 494
Årets investering, balkongdörrar	269 044	0
Omfört till byggnad	-4 704 779	0
Utgående anskaffningsvärde	269 044	1 799 486

Pågående nyanläggning avser balkongdörrar, med en kvarvarande utgift på ca 90 000 kr, färdigställs år 2022.

Noter	2021-12-31	2020-12-31			
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
Andel i Bostadsrätterna (SBC)	3 500	3 500			
Not 11 Andra långfristiga fordringar					
Långfristig medlemsfordran badrum	1 114 320	1 215 621			
Not 12 Övriga fordringar					
Skattekonto	14 229	0			
Handkassa	786	96			
Kortfristig del medlemsfordran badrum	101 301	101 301			
	116 316	101 397			
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	263 623	255 886			
	263 623	255 886			
Not 14 Skulder till kreditinstitut					
		Nästa års amort./konv.			
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	
Stadshypotek AB	309634	0,83%	2024-12-01	12 000 000	0
Stadshypotek AB	309635	0,90%	2025-12-01	13 000 000	0
Swedbank Hypotek	2856883901	1,93%	2022-10-25	12 000 000	12 000 000
Swedbank Hypotek	2951203641	0,78%	2022-01-28	3 650 000	3 650 000
Swedbank Hypotek	2951203161	1,28%	2024-01-25	13 000 000	0
				53 650 000	15 650 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					38 000 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					50 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld				15 650 000	4 150 000
Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.					
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 15 Övriga kortfristiga skulder					
Mervärdesskatt				15 478	6 067
Övriga kortfristiga skulder				34 953	34 953
				50 431	41 020
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				73 278	73 853
Övriga upplupna kostnader				126 225	101 204
Förutbetalda hyror och avgifter				202 235	577 224
				401 738	752 281

Noter	2021-12-31	2020-12-31
-------	------------	------------

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad.

Jönköping

Nils-Ole Ehrstedt

Annika Jagborn

Adel Trabelsi

Linda Svensson

Fredrik Landin

Jan-Åke Nilsson

Maria Wolke

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

Bo Ejenfors
Av föreningen vald revisor

Christina Heldemark
Av föreningen vald revisor

Arthur Kozak
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Dolken för räkenskapsåret 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat 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. Revisoremas 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt 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 Bostadsrättsföreningen Dolken för räkenskapsåret 2021 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 revisionssed 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 trygghetssätt.

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

Arthur Kozak
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Bo Ejenfors
Av föreningen vald revisor

Christina Heldemark
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende Brf Dolken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

NILS-OLE EHRSTEDT

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-03-31 kl. 10:13:36



MARIA WOLKE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-08 kl. 13:36:35



ANNIKA JAGBORN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-08 kl. 13:36:36



FREDRIK LANDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-08 kl. 11:06:05



ADEL TRABELSI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-08 kl. 11:31:38



LINDA SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-29 kl. 07:29:20



JAN-ÅKE NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-08 kl. 11:04:02



ARTHUR KOZAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-27 kl. 22:35:29



CHRISTINA HELDEMARK

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-04-16 kl. 13:41:22



BO EJENFORS

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-04-08 kl. 13:42:21



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende Brf Dolken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ARTHUR KOZAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-27 kl. 22:36:38



CHRISTINA HELDEMARK

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-04-27 kl. 14:53:50



BO EJENFORS

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-04-27 kl. 14:24:06

