

# Årsredovisning

för

## Brf Dal-Jerk

769633-2167

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Dal-Jerk får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen och är därmed en äkta bostadsrättsförening. Marken innehas med äganderätt. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till huset eller del av huset. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen fastslog i protokoll från konstituerande möte 2021-05-30 att inga större underhåll kommer att ske de närmaste åren.

#### *Föreningens fastighet*

Byggnaderna som byggdes av Byggnadsingenjör Nils Skoglund AB under 2017-2018, ligger i Rättviks kommun på fastigheten Rättvik Magistern 4. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade via Dalarnas Försäkringsbolag.

Föreningens byggnad utgörs av ett hus med 12 st lägenheter som upplåts som bostadsrätt. Till fastigheten hör också 12 st parkeringsplatser med motorvärmare samt 3 p-platser för besökare.

#### Lägenhetsfördelning

6 st 3 rum och kök  
6 st 4 rum och kök

### Föreningsfrågor

#### Namn

Föreningens nuvarande namn registrerades hos Bolagsverket 2016-11-10

#### Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2016-11-10.

#### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 12 medlemmar.

MS  
JB

## Styrelse och revisorer

### Styrelse

Styrelsen skall bestå av lägst 3 högst 5 ledamöter med högst 3 suppleanter.

Styrelsen har sedan 2023-06-09 haft följande sammansättning:

Iréne Berglund	Ledamot, Ordförande
Monica Steger	Ledamot
Roger Lissollas	Ledamot
Hilding Sundqvist	Suppleant
Eva Johansson Tysk	Suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelsen samt två i föreningen av ledamöterna.  
Inget arvode eller övrig ersättning har utgått till styrelsen under året.

### Revisorer

Lars-Ove Ellus	Revisor
----------------	---------

## Ekonomiska förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av LR Revision Falun/Leksand AB.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	836 307	787 553	782 656	776 996	776 156
Resultat efter finansiella poster	-108 933	-17 533	-15 790	-79 220	-56 753
Kassa	309 715	906 320	670 924	485 723	347 562
Fond för yttre fastighetsunderhåll	116 206	83 626	51 046	42 666	10 086
Årsavgift per m2 bostadsyta, 793296kr/1086m2	730	681	681	681	681
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94,9	94,6	94,5	95,3	95,3
Lån per m2 bostadsyta, 12445806kr/1086m2	11 460	12 165	12 227	12 290	12 353
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	-11 460	-12 165	-12 227	-12 290	-12 353
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	-11 460	-12 165	-12 227	-12 290	-12 353
Sparande per kvm (kr/kvm)	161	245	247	188	209
Ränta per m2 bostadsyta, 302266kr/1086m2	278	177	178	194	192
Räntekänslighet (%)	-15,7	-17,9	-18,0	-18,1	-18,1
Energikostnad per m2, 186789kr/1086m2	172	160	159	142	130
Soliditet (%)	66,4	65,2	65,0	65,0	64,8

J.B. JL MS

Föreningen redovisar ett negativt resultat. Även ett negativt kassaflöde pga att man amorterade hårt när man bytte bank och satte om lånen. Likviditeten har därmed också minskat.

Föreningen har, för att vända den negativa trenden, beslutat om en kraftig avgiftshöjning med 15% från och med 1 januari 2024. 3:orna en höjning med 2 416:-/mån till 7 347:-/mån och 4:orna höjning med 2 982:-/mån till 9 069:-/ mån.

I nettoomsättningen ingår lägenhetshyror, parkeringsplatser samt filter till ventilationen.

I årsavgifterna ingår kostnader för värme, el och vatten/avlopp.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 170 000	83 626	-227 344	-17 533	25 008 749
Disposition av föregående års resultat:			-17 533	17 533	0
Yttre fond		32 580	-32 580		0
Årets resultat				-108 933	-108 933
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 170 000</b>	<b>116 206</b>	<b>-277 457</b>	<b>-108 933</b>	<b>24 899 816</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets resultat	-108 933
balanserat resultat	-277 457
	<b>-386 390</b>
behandlas så att reservering fond för yttre underhåll	32 580
	0
i ny räkning överföres	-418 970
	<b>-386 390</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

J.B. Re MS

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	836 306	781 532
Övriga rörelseintäkter		0	6 021
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>836 306</b>	<b>787 553</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader		-310 430	-282 104
Övriga externa kostnader		-63 092	-46 870
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-283 792	-283 792
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-657 314</b>	<b>-612 766</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>178 992</b>	<b>174 787</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 340	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-302 266	-192 320
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-287 926</b>	<b>-192 320</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-108 934</b>	<b>-17 533</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-108 934</b>	<b>-17 533</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-108 933</b>	<b>-17 533</b>

JB RL MS

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

3, 4

37 162 833

37 446 625

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**37 162 833**

**37 446 625**

**Summa anläggningstillgångar**

**37 162 833**

**37 446 625**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

309 716

906 320

**Summa kassa och bank**

**309 716**

**906 320**

**Summa omsättningstillgångar**

**309 716**

**906 320**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**37 472 549**

**38 352 945**

J.B.      R.L.      M.A.

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		25 170 000	25 170 000
Fond för yttre underhåll		116 206	83 626
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>25 286 206</b>	<b>25 253 626</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-277 457	-227 344
Årets resultat		-108 933	-17 533
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-386 390</b>	<b>-244 877</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>24 899 816</b>	<b>25 008 749</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	5, 6		
Övriga skulder till kreditinstitut		12 321 030	13 143 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 321 030</b>	<b>13 143 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		124 776	68 000
Förskott från kunder		100 476	68 748
Leverantörsskulder		10 463	48 413
Övriga skulder		90	90
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	15 898	15 945
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>251 703</b>	<b>201 196</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>37 472 549</b>	<b>38 352 945</b>

J.B. Ru MS

## Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-108 933	-17 533
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		283 792	283 792
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>174 859</b>	<b>266 259</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		0	128 496
Förändring av leverantörsskulder		-37 950	32 557
Förändring av kortfristiga skulder		88 457	-123 916
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>225 366</b>	<b>303 396</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		-821 970	-68 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-821 970</b>	<b>-68 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-596 604</b>	<b>235 396</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		906 320	670 924
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>309 716</b>	<b>906 320</b>

J.B. RL MA



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över bedömd nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	120 år
-----------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

#### Fordringar

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.

#### Antalet anställda

Föreningen har under året inte haft några anställda. Inga arvoden har utbetalats till styrelsen.

J.B.      J.L.      M.A.

## Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	793 296	739 296
Hyror garage och parkeringsplatser	30 360	31 680
Filter ventilation	12 650	10 556
	<b>836 306</b>	<b>781 532</b>

I föreningens årsavgifter ingår värme, el, vatten och avlopp.

## Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	38 670 000	38 670 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>38 670 000</b>	<b>38 670 000</b>
Ingående avskrivningar	-1 223 375	-939 583
Årets avskrivningar	-283 792	-283 792
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 507 167</b>	<b>-1 223 375</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>37 162 833</b>	<b>37 446 625</b>
Taxeringsvärden byggnader	11 400 000	8 400 000
Taxeringsvärden mark	1 345 000	1 121 000
	<b>12 745 000</b>	<b>9 521 000</b>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	4 478 179	4 478 179
	<b>4 478 179</b>	<b>4 478 179</b>

## Not 4 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	13 500 000	13 500 000
	<b>13 500 000</b>	<b>13 500 000</b>

J.B. R. MS

### Not 5 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
SEB 42553999 ränta 1,21% bundet tom 2023-09-28	0	4 143 000
SEB 42554014 ränta 1,92% bundet tom 2023-09-28	0	4 500 000
SEB 42554049 ränta 1,21% bundet tom 2023-09-28	0	4 500 000
Länsförsäkringar 906 35 465 74 ränta 4,99% rörligt 3 mån	4 107 010	
Länsförsäkringar 906 35 465 82 ränta 5,01% bundet till 2026-09-30	4 107 010	
Länsförsäkringar 906 35 465 90 ränta 4,76% bundet till 2028-09-30	4 107 010	
	<b>12 321 030</b>	<b>13 143 000</b>

### Not 6 Kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		
SEB	0	68 000
Länsförsäkringar	124 776	
	<b>124 776</b>	<b>68 000</b>

### Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter och hyra p-plats jan -24	100 476	68 748
Upplupen kostnad el	2 521	3 594
Upplupen kostnad fjärrvärme	13 377	12 351
	<b>116 374</b>	<b>84 693</b>

J.B. Rl MS

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Rättvik 16/4 2024



Irène Berglund  
Ordförande



Roger Lissollas



Monica Steger

Min revisionsberättelse har lämnats



Lars-Ove Ellus  
Revisor

# Årsredovisning

för

## Brf Dal-Jerk

769633-2167

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Dal-Jerk intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma / 2024. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Rättvik 17/4 2024

  
Lars-Ove Ellus

*JB MS*

# Föreningsstämmoprotokoll

fört vid Brf Dal-Jerks ordinarie föreningsstämma / 2024.

## §1 Ordförande

Till ordförande för stämman valdes Iréné Berglund.

## §2 Protokollförare

Till protokollförare för stämman valdes .

## §3 Stämmans behörighet

Stämman förklarades vara i stadgeenlig ordning utlyst.

## §4 Årsredovisning och revisionsberättelse

Årsredovisning och revisionsberättelse för räkenskapsåret 2023 föredrogs.

## §5 Resultat- och balansräkning

Resultaträkning och balansräkning fastställdes för räkenskapsåret.

## §6 Resultatdisposition

I enlighet med styrelsens förslag beslutade man att den ansamlade förlusten, kronor -386 390, skulle disponeras enligt följande:

reservering fond för yttre underhåll	32 580
	0
i ny räkning överföres	-418 970

## §7 Ansvarsfrihet

Styrelsens ledamöter beviljades ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2023.

## §8 Arvoden

Det beslutades att något styrelsearvode ej skulle utgå.

Det beslutades att ersättning till revisorn skulle utgå enligt räkning.

## §9 Val

Det beslutades att styrelsen ska bestå av 3 ledamöter med 3 suppleanter.

Till ledamöter för tiden intill nästa föreningsstämma hållits valdes:

Iréné Berglund  
Roger Lissollas  
Monica Steger

Till suppleanter för motsvarande tid valdes:

Ulla Åkerlund  
Hilding Sundqvist

MS  
J.B

Eva Johansson-Tysk

**§10 Avslutning**

Då inga övriga ärenden förelåg till behandling förklarades stämman avslutad.

Ordförande

*Irene Berglund*  
Iréné Berglund

MS  
J.B

Undertecknad revisor utsågs av föreningsstämman 2023-06-04 att granska räkenskaper och förvaltning, och efter fullgjort uppdrag lämnar jag följande revisionsberättelse.

Jag har granskat räkenskaper och årsredovisning samt gått igenom protokoll som lämnar upplysningar om styrelsens förvaltning i Brf Dal-Jerk för tiden 2023-01-01 till 2023-12-31.

Räkenskaperna är förda med ordning och noggrannhet, utgifter och inkomster är styrkta med nödvändiga specifikationer och jag har inte funnit någon anledning till kritik.

Jag föreslår årsmötet att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2023.

Rättvik 2024-04-05

  
Lars-Ove Ellus