Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Dalvägen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till syfte att äga och förvalta fastigheter och tillvarata medlemmarnas ekonomiska intresse i de av föreningen ägda fastigheterna.

Fastighet
Föreningen äger fastigheten Falken 10 vilket omfattar 4 st byggnader i Tumba, Botkyrka kommun, och omfattar 56 st bostadsrätter och 3 st lokaler. Till fastigheten hör även 18 garageplatser och 37 P-platser.

Husen började byggas under 1957 och sista huset 1958.

Av föreningens bostadsrättslägenheter har 5 st varit uthyrda i andra hand. Av föreningens lokaler har 2 st varit uthyrda. Under året har 8 överlåtelser ägt rum.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

Styrelse och föreningsrevisor
Styrelsen och revisor har efter ordinarie föreningsstämma den 24 april 2019 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning

Styrelseledamöter

Peter Löfgren	ordförande/kassör
Anneli Möller	sekreterare
Christer Andersson	fastighetansvarig
Katarina Rönnö	trädgårdansvarig

Styrelsesuppleanter
Göran Lindström
Viktor Hammar

Internrevisor
Leif Agerbark

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.
Styrelsen har en ansvarsförsäkring i SBC Alliansförsäkring.

Taxeringsvärde totalt	Varav Byggnadsvärde
52 177 000 SEK	35 177 000 SEK

Föreningen har sitt säte i Tumba.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**
Nettoomsättning	2 004	2 005	1 997	2 000
Resultat efter finansiella poster	-91	196	133	214
Soliditet (%)	65,9	91,3	91,5	90,8

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	296 530	1 389 368	5 315 700	196 109	**7 197 707**
Disposition av föregående års resultat:			196 109	-196 109	**0**
Avsättning till Yttre fond		121 926	-121 926		**0**
Årets resultat				-91 021	**-91 021**
Belopp vid årets utgång	**296 530**	**1 511 294**	**5 389 883**	**-91 021**	**7 106 686**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 389 883
årets förlust	-91 021
	5 298 862
disponeras så att	
avsättning till yttre underhållsfond	156 531
i ny räkning överföres	5 142 331
	5 298 862

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		2 004 347	2 004 652
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**2 004 347**	**2 004 652**
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-1 643 720	-1 496 116
Personalkostnader	2	-213 109	-130 074
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-210 199	-182 353
Summa rörelsekostnader		**-2 067 028**	**-1 808 543**
Rörelseresultat		**-62 681**	**196 109**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-28 358	0
Summa finansiella poster		**-28 340**	**0**
Resultat efter finansiella poster		**-91 021**	**196 109**
Resultat före skatt		**-91 021**	**196 109**
Årets resultat		**-91 021**	**196 109**

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	9 524 576	6 406 514
Inventarier, verktyg och installationer	4	7 616	14 396
Summa materiella anläggningstillgångar		**9 532 192**	**6 420 910**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**3 500**	**3 500**
Summa anläggningstillgångar		**9 535 692**	**6 424 410**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		331 755	357 308
Övriga fordringar		0	19 579
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		57 715	51 117
Summa kortfristiga fordringar		**389 470**	**428 004**
Kassa och bank			
Kassa och bank		866 616	1 027 841
Summa kassa och bank		**866 616**	**1 027 841**
Summa omsättningstillgångar		**1 256 086**	**1 455 845**
SUMMA TILLGÅNGAR		**10 791 778**	**7 880 255**

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	5		
Medlemsinsatser		296 530	296 530
Fond för yttre underhåll		1 511 294	1 389 368
Summa bundet eget kapital		**1 807 824**	**1 685 898**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 389 883	5 315 701
Årets resultat		-91 021	196 109
Summa fritt eget kapital		**5 298 862**	**5 511 810**
Summa eget kapital		**7 106 686**	**7 197 708**
Långfristiga skulder	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		2 842 500	0
Summa långfristiga skulder		**2 842 500**	**0**
Kortfristiga skulder	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		90 000	0
Leverantörsskulder		135 786	63 978
Skatteskulder		155	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		616 651	618 569
Summa kortfristiga skulder		**842 592**	**682 547**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**10 791 778**	**7 880 255**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Anläggningstillgångar
Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Maskiner och inventarier	5 år

Nyckeltalsdefinitioner
Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Medelantalet anställda

	2022	2021
Medelantalet anställda	7	7

Not 3 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 483 645	13 483 645
Inköp	3 321 481	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**16 805 126**	**13 483 645**
Ingående avskrivningar	-7 077 131	-6 901 558
Årets avskrivningar	-203 419	-175 573
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-7 280 550**	**-7 077 131**
Utgående redovisat värde	**9 524 576**	**6 406 514**
Bokfört värde byggnader	8 424 576	5 306 514
Bokfört värde mark	1 100 000	1 100 000
	9 524 576	**6 406 514**

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	102 975	102 975
Inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**102 975**	**102 975**
Ingående avskrivningar	-88 579	-81 799
Årets avskrivningar	-6 780	-6 780
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-95 359**	**-88 579**
Utgående redovisat värde	**7 616**	**14 396**

Not 5 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	5 656 300	5 656 300
	5 656 300	**5 656 300**

Not 6 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 2 932 500 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	2 842 500	0
	2 842 500	**0**
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	90 000	0
	90 000	**0**

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Tumba

Peter Löfgren
Ordförande

Anneli Möller
Sekreterare

Christer Andersson

Katarina Rönnö

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Dalvägen.

Organisationsnummer 712800-0259

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Dalvägen för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen, och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna, I en revison ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem, samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revison ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvis bild av föreningens resultat och ställningar i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Tumba 2023-03-06

Leif Agerbark

Balansrapport

		2022-01-01	Förändring	2022-12-31
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
1110	Byggnader	3 605 000,00	0,00	3 605 000,00
1119	Ackumulerade avskrivningar på byggn	-3 605 000,00	0,00	-3 605 000,00
1120	Förbättringsutgifter på annans fastigh	2 831 340,00	3 321 481,00	6 152 821,00
1121	Värdeminskning stambyte	-1 828 041,00	-84 473,00	-1 912 514,00
1122	Förbättringskostnader, isolering vind	302 201,00	0,00	302 201,00
1123	Ack avskrivn isolering vind	-63 462,00	-6 044,00	-69 506,00
1125	Pågående nybyggnad	5 645 104,00	0,00	5 645 104,00
1126	Värdeminskning fasadrenovering	-1 580 628,00	-112 902,00	-1 693 530,00
1130	Mark	1 100 000,00	0,00	1 100 000,00
1220	Inventarier och verktyg	102 975,00	0,00	102 975,00
1229	Ack avskrivn inv/verktyg	-88 579,00	-6 780,00	-95 359,00
1350	Andelar och värdepapper i andra föret	3 500,00	0,00	3 500,00
Summa anläggningstillgångar		**6 424 410,00**	**3 111 282,00**	**9 535 692,00**
Omsättningstillgångar				
1510	Kundfordringar	354 808,00	-25 553,00	329 255,00
1511	Kundfordringar FAS	2 500,00	0,00	2 500,00
1630	Skattekonto	15 024,00	-15 024,00	0,00
1730	Förutbetalda försäkringspremier	24 309,00	1 345,00	25 654,00
1790	Övr förutbet kostnader/upplupna intäk	26 808,00	5 253,00	32 061,00
1910	Kassa	400,00	0,00	400,00
1920	PlusGiro	1 004 142,89	-145 878,98	858 263,91
1935	SEB 5357-1019490	22 382,44	-16 693,62	5 688,82
1940	Övriga bankkonton	916,00	1 347,00	2 263,00
Summa omsättningstillgångar		**1 451 290,33**	**-195 204,60**	**1 256 085,73**
SUMMA TILLGÅNGAR		**7 875 700,33**	**2 916 077,40**	**10 791 777,73**
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
2083	Inbetalda insatser	-296 530,00	0,00	-296 530,00
2088	Fond för yttre underhåll	-1 389 368,00	-121 926,00	-1 511 294,00
2091	Balanserad vinst eller förlust	-5 182 888,49	-10 886,31	-5 193 774,80
2098	Vinst eller förlust från föregående år	-132 812,31	-63 296,22	-196 108,53
2099	Årets resultat	-196 108,53	287 129,13	91 020,60
Summa eget kapital		**-7 197 707,33**	**91 020,60**	**-7 106 686,73**
Långfristiga skulder				
2330	SHB lån 454711	0,00	-1 500 000,00	-1 500 000,00
2331	SHB lån 454712	0,00	-500 000,00	-500 000,00
2332	SHB lån 454713	0,00	-932 500,00	-932 500,00
Summa långfristiga skulder		**0,00**	**-2 932 500,00**	**-2 932 500,00**
Kortfristiga skulder				

Balansrapport

		2022-01-01	Förändring	2022-12-31
2440	Leverantörsskulder	-63 978,00	-71 808,00	-135 786,00
2513	Beräknad fastighetsskatt	-92 124,00	-4 710,00	-96 834,00
2518	Betald F-skatt	96 679,00	0,00	96 679,00
2970	Förutbetalda intäkter	-501 710,00	-945,00	-502 655,00
2990	Övr upplupna kostn/förutbetalda intäk	-116 860,00	2 865,00	-113 995,00
Summa kortfristiga skulder		**-677 993,00**	**-74 598,00**	**-752 591,00**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**-7 875 700,33**	**-2 916 077,40**	**-10 791 777,73**

Resultatrapport

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Försäljning			
3010	Hyresintäkter medlemmar	1 580 480,00	1 587 687,00
3020	Hyresintäkter lokaler ej moms	175 044,00	166 769,00
3030	Bränsle	27 684,00	27 684,00
3040	Tvättavgifter	12 273,00	12 250,00
3050	P-plats	72 750,00	74 250,00
3060	Garage	73 356,01	73 252,00
3071	Trapp	53 760,00	53 760,00
3072	Förråd	9 000,00	9 000,00
Summa försäljning		**2 004 347,01**	**2 004 652,00**
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		**2 004 347,01**	**2 004 652,00**
RÖRELSENS KOSTNADER			
Övriga externa rörelseutgifter/kostnader			
5010	Lokalhyra	-2 400,00	-1 200,00
5060	Städning och renhållning	-6 875,00	0,00
5065	Trädgårdsskötsel	-22 750,00	-108 210,00
5070	Reparation och underhåll av lokal	-4 172,00	0,00
5120	El för belysning	-94 195,98	-75 700,32
5130	Värme	-525 649,24	-550 645,00
5140	Vatten och avlopp	-108 433,00	-103 048,00
5160	Städning och renhållning	-106 327,00	-66 000,00
5162	Sophämtning	-56 555,96	-78 604,00
5163	Hyra för sopcontainer	-6 977,04	-12 272,00
5164	Snöröjning	-44 538,00	-42 188,00
5170	Reparation och underhåll av fastighet	-217 563,00	-56 379,00
5175	Bredband & Digital TV	-156 397,00	-143 572,00
5191	Fastighetsskatt	-96 834,00	-95 036,00
5192	Fastighetsförsäkringspremier	-76 686,00	-72 469,00
5220	Hyra av inventarier och verktyg	-10 125,00	0,00
5460	Förbrukningsmaterial	-5 893,02	-7 216,09
5640	Kostnader för arbetsmaskiner	-3 153,00	0,00
6072	Representation, ej avdragsgill	-1 605,00	-958,60
6110	Kontorsmateriel	-4 612,00	-1 053,00
6230	Datakommunikation	-1 777,00	0,00
6250	Postbefordran	0,00	-1 296,00
6490	Övriga förvaltningskostnader	-2 519,00	0,00
6530	Redovisningstjänster	-73 000,00	-62 769,38
6570	Bankkostnader	-8 392,77	-11 280,08
6982	Föreningsavgifter, ej avdragsgilla	-6 290,00	-6 220,00
Summa externa rörelseutgifter/kostnader		**-1 643 720,01**	**-1 496 116,47**

Resultatrapport

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Utgifter/kostnader för personal			
7221	Löner förtroendevalda	-155 875,00	-97 850,00
7510	Arbetsgivaravgifter 31,42%	-33 580,00	-21 483,00
7520	Arbetsgivaravgifter 16,36%	-5 673,00	-2 741,00
7570	Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	-200,00	-200,00
7690	Övriga personalkostnader	-17 780,60	-7 800,00
Summa utgifter/kostnader för personal		**-213 108,60**	**-130 074,00**
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		**-1 856 828,61**	**-1 626 190,47**
RESULTAT FÖRE AVSKRIVNINGAR		**147 518,40**	**378 461,53**
Avskrivningar			
7821	Avskrivningar på byggnader	-203 419,00	-175 573,00
7832	Avskrivningar på inventarier och verktyg	-6 780,00	-6 780,00
Summa avskrivningar		**-210 199,00**	**-182 353,00**
Finansiella intäkter och kostnader			
8310	Ränteintäkter	18,00	0,00
8400	Räntekostnader	-28 358,00	0,00
Summa finansiella intäkter och kostnader		**-28 340,00**	**0,00**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-91 020,60**	**196 108,53**
REDOVISAT RESULTAT		**-91 020,60**	**196 108,53**

Utförda arbeten

Utvändigt

2011- Taken renoverades och målades.
2012- Garageportarna renoverades och målades.
2013- Två nya p-platser färdigställdes.
2013- Grundisolering av fasad mot Solbo salong.
2014- Underarbete med asfalt och bredare p-plats
Med skyddsstaket.
2015- Alla parkeringar uppdaterade med digitala ur.
2017- Alla föreningens träd beskars.
2018- Portarna till trapphusen slipades och lackades.
2019- Alla källarfönster målades.
2021- Trävirket på muren slipades och lackades.

Invändigt

2011- Fiber installerades i fastigheterna.
2013- Sensorarmatur installerades i alla trapphus.
Lösullsisolering av alla vindar.
2014- Tre trapphus målades.
2015- Tre trapphus målades.
2017- Kodlås installerades i alla portar.
Ny tvättmaskin installerades i tvättstugan.
2018- Källargång Dalv 60-62 renoverades och sensor-
Belysning installerades.
2019- Sensorbelysning installerad på vattrav 56-58.
2020- Ny torktumlare installerad i tvättstugan.
2021- Stamspolning av alla lägenheter.
2022- Alla (nästan) fönster utbytta till nya moderna.