

# Bostadsrättsföreningen Dalkullan 21

Org.nr: 769634-9864

## Årsredovisning 2021

Räkenskapsåret 20210101 - 20211231



<b>Innehållsförteckning</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Dalkullan 21, organisationsnummer 769634-9864, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

# Förvaltningsberättelse

## *Verksamheten*

### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen Dalkullan 21 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningens säte är i Linköping.

### **Beskattning**

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

### **Försäkring**

Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Östgöta.

### **Föreningen disponerar tomten genom:**

Äganderätt

### **Styrelse**

Ordförande	Agnetha Stenberg
Ledamot	Caroline Allmér
Ledamot	Liselotte Wallin
Ledamot	Isabella Ugrinovska
Ledamot	Hanna Westberg
Suppleant	Kristoffer Karlén
Suppleant	Mikael Alborg

### **Valberedning**

Valberedningen har bestått av Lars-Rune Engelstrand sammankallande, och Sebastian Telon.

Styrelsen har under året hållit 13 styrelsemöten, och 13 st byggmöten och ekonomimöten där en representant från styrelsen har deltagit.

Firmatecknare har varit styrelsen, två i förening.

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 20210518.

### **Revisor**

Extern	Grant Thornton Sweden AB
	María Johansson

## Information om fastigheten

Föreningens adresser:

Snickaregatan 27-29 i Linköping

Nybyggnadsår: 1962

Värdeår: 1963

Fastighetsbeteckning: Dalkullan 21

### Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m <sup>2</sup>
1 kokvrå	19	521.9
1 rok	6	179.2
2 rok	20	1 102.3
3 rok	10	852
4 rok	10	878.7
<b>Summa</b>	<b>65</b>	<b>3 534</b>

**Totalt antal bostadslägenheter: 65**

### Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m <sup>2</sup>
1 rok	1	27
<b>1 rok</b>		

### Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m <sup>2</sup>
	5	490

### Lokaler upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m <sup>2</sup>
	2	341

## *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Styrelsens första möte hölls 6 juni 2021. Under sommaren 2021 fortlöpte takbytet på 29:an. Dessvärre drog det ut på tiden då man stötte på problem. Taket skulle blivit klart i maj men stod färdigt under början av oktober.

Stambytet i port 27 fortlöpte under sommaren och hösten. Slutbesiktning för sista etappen hölls i november.

I slutet av september hade Kron & Karlsson och Brf:s projektledare Fredrik Hemmingberg ett informationsmöte för boende i port 29. Efter presentationen av kommande stambyte fick medlemmarna chans att ställa frågor till entreprenörerna. Stambytet av lägenheterna i 29:an inleddes sedan i slutet av oktober. Man räknar med att stambytet ska vara helt klart till sommaren 2022.

27:an har fått en ny hiss under början av 2022 och 29:an kommer att få en ny hiss under september.

Fastigheten har fått nya fastighetscentraler och det finns nu även en vattenavstängningsventil per stam.

Förutom stora omfattande renoveringar och upprustningar av fastigheten har en del annat hunnits med under året. Under hösten genomfördes en omfattande rensning av de förråden som stod tomma. Nästa steg blir att fördela om förråden efter lägenheternas storlek. Under vintern gjordes en cykelrensning så nu finns det mer plats både på gården och i cykelrummet. Det har även kommit upp digitala trapphustavlor i båda entréerna.

Styrelsen har tagit fram trivsel- och ordningsregler för fastigheten. Dokumentet har skickats ut till samtliga medlemmar via mail.

Brf:s projektledare Fredrik Hemmingberg har sedan tidigare köpt lokaler av föreningen på entréplan som han har gjort om till lägenheter. Dessa är färdigställda. En är såld och två ligger ute till försäljning.

Året har varit händelserikt. Samarbetet i styrelsen fungerar bra och engagemanget har varit stort från samtliga styrelsemedlemmar.

## Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början 96  
Tillkommande medlemmar under året 15  
Avgående medlemmar under året 13  
Under året har 11 överlåtelse skett.

**67** bostadsrätter

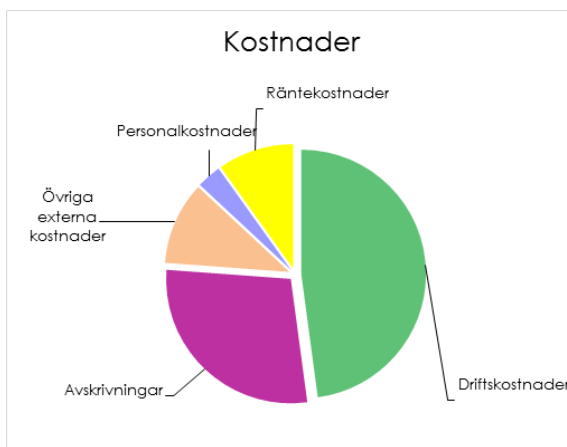
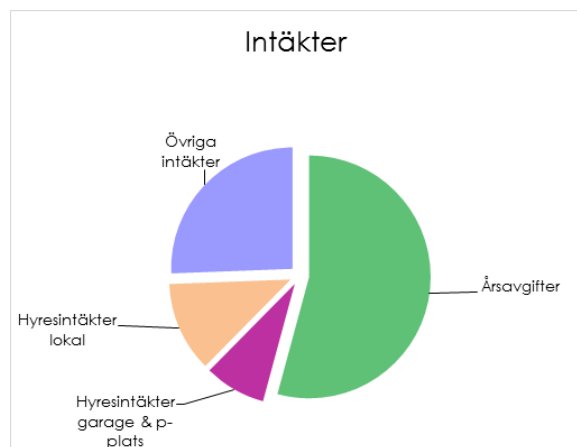
**98** medlemmar vid räkenskapsårets slut

## Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	3 247	3 056	3 221	2 928
Årsavgifter, tkr	2 362	2 355	2 355	2 063
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 837	-1 326	-1 386	-1 280
Soliditet <sup>1</sup> , %	58	58	59	59
Årsavgift kr/kvm	622	622	622	622

### Bostadsrätten, kr

<sup>1</sup> Justerat eget kapital i procent av balansomslutning



### Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 307 752 kronor.

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	89 180 719	22 445	101 000	-2 767 459	-1 326 493
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			66 334	-66 334	
Balanseras i ny räkning				-1 326 493	1 326 493
Årets resultat					-1 836 703
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>89 180 719</b>	<b>22 445</b>	<b>167 334</b>	<b>-4 160 286</b>	<b>-1 836 703</b>

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans föfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 160 286
Årets resultat	-1 836 703
<b>Totalt</b>	<b>-5 996 989</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	66 334
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-167 334
Balanseras i ny räkning	-5 895 989
<b>Totalt</b>	<b>-5 996 989</b>

# Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2021

2020

## RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	1	3 246 863	3 055 897
Övriga rörelseintäkter		812 605	82 481
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>4 059 468</b>	<b>3 138 378</b>

## RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	2	-2 823 433	-1 593 795
Övriga externa kostnader	3	-635 628	-162 223
Personalkostnader	4	-187 667	-91 155
Avskrivningar		-1 667 856	-1 669 086
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-5 314 584</b>	<b>-3 516 259</b>

## RÖRELSERESULTAT

**-1 255 116**      **-377 881**

## FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		378	599
Räntekostnader och liknande resultatposter		-581 965	-949 211
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-581 587</b>	<b>-948 612</b>

## RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

**-1 836 703**      **-1 326 493**

## RESULTAT FÖRE SKATT

**-1 836 703**      **-1 326 493**

## ÅRETS RESULTAT

**-1 836 703**      **-1 326 493**

# Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	122 258 897	118 126 234
Inventarier, verktyg och installationer	6	17 623	3 044
Pågående nyanläggningar	7	16 847 516	8 242 678
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>139 124 036</b>	<b>126 371 956</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>139 124 036</b>	<b>126 371 956</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		79 215	4 682
Övriga fordringar		298 328	97 245
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	150 759	148 378
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>528 302</b>	<b>250 305</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		3 808 326	19 685 391
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 808 326</b>	<b>19 685 391</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 336 628</b>	<b>19 935 696</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>143 460 664</b>	<b>146 307 652</b>



# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		89 203 164	89 203 164
Fond för yttre underhåll		167 334	101 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>89 370 498</b>	<b>89 304 164</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 160 286	-2 767 459
Årets resultat		-1 836 703	-1 326 493
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 996 989</b>	<b>-4 093 952</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>83 373 509</b>	<b>85 210 212</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	58 217 498	58 525 250
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>58 217 498</b>	<b>58 525 250</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	307 752	307 752
Leverantörsskulder		491 773	1 374 520
Skatteskulder		353 001	343 458
Övriga skulder		0	300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	717 131	546 160
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 869 657</b>	<b>2 572 190</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>143 460 664</b>	<b>146 307 652</b>

# Noter

## Redovisningsprinciper

---

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning K3.

### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>	<i>Avskrivning (%)</i>
Stomme	100	1
Fasad	50	2
Installationer	20	5
Fönster och dörrar	20	5
Värme	50	2
Restpost	50	2
Takreovering	50	2
Hissar	50	2

### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

### Materiella anläggningstillgångar

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden och avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Enligt redovisningsprincip (K3) har byggnaden delats upp i 6 komponenter. Ovanstående avskrivningsprocent används.

### Intäktredovisning

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast del som belöper på räkenskapsåret tas upp som intäkt. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen, samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Föreningen får också årligen in andrahandsavgifter. En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning kan ske av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning kan ske av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning kan ske av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Vid förvärvet av fastigheten tillämpades RedU9. Den latent skatteskuld som uppstod vid överföringen av fastigheten beräknas på skillnaden mellan bokfört värde och skattemässigt värde, och faller ut först vid en eventuell likvidering av föreningen. Någon reservering av latent skatt görs ej.

### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

<b>Not 1. Nettoomsättning</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Årsavgifter bostäder	2 202 606	2 152 380
Årsavgifter lokaler	162 270	203 004
Nedsättning årsavgifter	-3 044	0
Hysesintäkter bostäder	1 750	23 320
Hysesintäkter lokaler	307 720	324 755
Fastighetsskatt	17 504	17 504
Hysesintäkter förråd	4 800	0
Hysesintäkter garage och p-platser	348 750	358 131
Debiterade elkostnader	204 507	0
Övriga avgifts- och hyresbortfall	0	-23 196
<b>Totalt nettoomsättning</b>	<b>3 246 863</b>	<b>3 055 898</b>

## Not 2. Driftkostnader

	2021	2020
Fastighetsel	349 225	113 923
Uppvärmning	516 679	465 342
Vatten och avlopp	104 079	137 881
Sophämtning	82 801	84 906
Service värmeanläggning	3 178	7 060
Grundavtal hiss	5 783	4 512
Hissbesiktning	2 529	2 538
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	2 465	0
Fastighetsskötsel extra	16 309	30 784
Fastighetsstäd	79 749	71 121
Fastighetsstäd extra	5 847	4 517
Teknisk förvaltning	66 623	89 603
Snöröjning/sandning	12 178	10 347
Bevakningskostnader	16 729	11 305
Bredband	25 430	19 895
TV	96 674	62 233
Försäkring	104 693	79 235
Försäkringskador	0	11 976
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	179 634	173 367
Förbrukningsmaterial	1 516	491
Förbrukningsinventarier	30 724	0
Övriga driftkostnader	33 750	0
Reparation och underhåll	178 458	96 513
Reparation och underhåll portar och lås	69 737	5 082
Reparation och underhåll trapphus	5 610	0
Reparation och underhåll hiss	98 644	6 051
Reparation och underhåll tvättstuga	3 469	3 860
Reparation och underhåll lokaler	10 411	20 741
Reparation och underhåll hyreslägenheter	2 188	0
Reparation och underhåll garage och p-platser	111 456	2 356
Reparation och underhåll VVS	197 617	34 951
Reparation och underhåll ventilation	34 184	23 795
Självrisk reparation vattenskador	365 931	1 728
Reparation- och underhållsmaterial	9 132	17 682
<b>Totalt driftkostnader</b>	<b>2 823 433</b>	<b>1 593 795</b>

## Not 3. Övriga externa kostnader

	2021	2020
Föreningsstämma	4 749	8 585
Arvode ekonomisk förvaltning	104 571	102 468
Extra ekonomisk förvaltning	7 178	5 943
Revisionsarvode	18 930	18 344
Telefon	0	2 667
Konsultarvode	0	7 395
Bankkostnader	3 736	3 436
Inkassokostnader	3 980	6 993
Övriga administrativa kostnader	888	3 080
Föreningsomkostnader	2 485	3 213
Övriga kostnader	489 111	100
<b>Totalt övriga externa kostnader</b>	<b>635 628</b>	<b>162 223</b>

<b>Not 4. Personalkostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Styrelsearvode	142 800	72 932
Sociala kostnader	44 867	15 932
Övriga arvoden och löner	0	2 291
<b>Totalt personalkostnader</b>	<b>187 667</b>	<b>91 155</b>

<b>Not 5. Byggnader och mark</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnad	84 587 090	84 587 090
Anskaffningsvärde mark	38 538 222	38 538 222
Omklassificeringar	5 799 019	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>128 924 331</b>	<b>123 125 312</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 4 999 078	- 3 332 722
Årets avskrivningar	- 1 666 356	- 1 666 356
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-6 665 434</b>	<b>-4 999 078</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>122 258 897</b>	<b>118 126 234</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Taxeringsvärde byggnader	34 800 000	34 800 000
Taxeringsvärde mark	31 534 000	31 534 000
	<b>66 334 000</b>	<b>66 334 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
Bostäder	58 000 000	58 000 000
Lokaler	8 334 000	8 334 000
	<b>66 334 000</b>	<b>66 334 000</b>

<b>Not 6. Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	7 274	7 274
Inköp	16 079	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>23 353</b>	<b>7 274</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 4 230	- 1 500
Årets avskrivningar	- 1 500	- 2 730
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-5 730</b>	<b>-4 230</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>17 623</b>	<b>3 044</b>

<b>Not 7. Pågående nyanläggningar</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	8 242 678	0
Inköp	14 403 857	8 242 678
Omklassificeringar	-5 799 019	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>16 847 516</b>	<b>8 242 678</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>16 847 516</b>	<b>8 242 678</b>

<b>Not 8. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Länsförsäkringar	100 704	104 693
FRUBO AB	9 071	8 714
ISS	6 140	5 927
Comhem	30 639	29 044
Securitas	3 928	0
Eftillägg lgh 69	277	0
<b>Summa</b>	<b>150 759</b>	<b>148 378</b>

#### **Not 9. Skulder till kreditinstitut**

	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2021-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>
Handelsbanken 104834	2022-01-30	0,42 %	18 261 297	18 363 881
Handelsbanken 103569	2022-01-30	0,42 %	20 131 977	20 234 561
Handelsbanken 951011	2023-01-30	1,87 %	20 131 976	20 234 560
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>58 525 250</b>	<b>58 833 002</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-307 752	-307 752
			<b>58 217 498</b>	<b>58 525 250</b>

De skulder som förfaller kommande år avses att förlängas i takt med att de löper ut, de redovisas därför som långfristiga skulder.

<b>Not 10. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Tekniska Verken	153 263	100 075
Revisionsarvode	19 000	19 000
Styrelsearvode	183 702	91 665
Upplupna utgiftsräntor	50 778	94 389
Förskottsbelagd avgift/hyra	286 782	241 031
Utlägg Karlén	16 654	0
Crendon Fastighetsservice	6 952	0
<b>Summa</b>	<b>717 131</b>	<b>546 160</b>

## Not 11. Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastigetsinteckningar	61 550 000	61 550 000
<b>Summa:</b>	<b>61 550 000</b>	<b>61 550 000</b>

## Underskrifter

Linköping den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 2022

\_\_\_\_\_  
Agnetha Stenberg

\_\_\_\_\_  
Caroline Allmér

\_\_\_\_\_  
Liselotte Wallin

\_\_\_\_\_  
Isabella Ugrinovska

\_\_\_\_\_  
Hanna Westberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 -

\_\_\_\_\_  
Maria Johansson

\_\_\_\_\_  
Grant Thornton Sweden AB

# Verifikat

Titel: Årsredovisning Brf Dalkullan 21

ID: f356b680-b102-11ec-9210-8309823f5d3b

Status: Signerat av alla

Skapat: 2022-03-31

## Underskrifter

Hanna Westberg

hanwestberg@gmail.com

Signerat: 2022-03-31 17:15 BankID 198712010084, HANNA

WESTBERG ÅHLFELDT

Agnetha Stenberg

agnethastenberg58@gmail.com

Signerat: 2022-04-01 08:47 BankID 195811051969, Agneta Maria

Stenberg

Caroline Allmér

caroline.allmer@gmail.com

Signerat: 2022-04-05 18:10 BankID 198907202009, Anna Caroline

Allmér

Isabella Ugrinovska

izabellaugrinovska@hotmail.com

Signerat: 2022-04-01 06:51 BankID 199109202581, Maria

Izabella Ugrinovska

Liselotte Wallin

liselotte.wallin@liu.se

Signerat: 2022-04-04 15:32 BankID 196401187064, Marie

Liselotte Wallin

Maria Johansson

maria.johansson@se.gt.com

Signerat: 2022-04-06 17:38 BankID 197611042008, Maria

Eva-Lotta Johansson

## Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
original Årsredovisning 2021 Brf Dalkullan 21.pdf	1.7 MB	f192 72c2 e619 3da9 ca1c 698b 983b c397 1262 c9de e89a bb2e 8181 5e5c 643a 8a43

## Händelser

Datum	Tid	Händelse
2022-03-31	17:05	Skapat   Pia Wallin, FRUBO Aktiebolag 5564511292. IP: 88.131.253.100
2022-03-31	17:15	Signerat   Hanna Westberg Genomfört med: BankID av HANNA WESTBERG ÅHLFELDT, 198712010084. IP: 94.191.153.168
2022-04-01	06:51	Signerat   Isabella Ugrinovska Genomfört med: BankID av Maria Izabella Ugrinovska, 199109202581. IP: 94.191.152.40
2022-04-01	08:47	Signerat   Agnetha Stenberg Genomfört med: BankID av Agneta Maria Stenberg, 195811051969. IP: 83.253.162.80



## Händelser

2022-04-04	15:32	Signerat   Liselotte Wallin Genomfört med: BankID av Marie Liselotte Wallin, 196401187064. IP: 83.253.161.230
2022-04-05	18:10	Signerat   Caroline Allmér Genomfört med: BankID av Anna Caroline Allmér, 198907202009. IP: 193.14.194.134
2022-04-06	17:38	Signerat   Maria Johansson Genomfört med: BankID av Maria Eva-Lotta Johansson, 197611042008. IP: 88.131.44.131



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.15

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Dalkullan 21  
Org. nr. 769634-9864

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra 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 på fel, 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 fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för föreningen för räkenskapsåret 2021-01-01 -- 2021-12-31 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 vi 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 vår 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Norrköping 2022

Grant Thornton Sweden AB

Maria Johansson

Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

06.04.2022 17:35

SENT BY OWNER:

Maria Johansson · 06.04.2022 10:53

DOCUMENT ID:

rJzJzrR5Q9

ENVELOPE ID:

Bkx0-SAcX9-rJzJzrR5Q9

DOCUMENT NAME:

2112 RB dalkullan.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Maria Eva-Lotta Johansson maria.johansson@se.gt.com	Signed Authenticated	06.04.2022 17:35 06.04.2022 17:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 04/11/1976) IP: 88.131.44.131

\* 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