

Bostadsrättsföreningen Dalkullan 21

Org.nr: 769634-9864

Årsredovisning 2020

Räkenskapsåret 20200101 - 20201231



Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Dalkullan 21, organisationsnummer 769634-9864, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31. 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
Sekreterare	Hanna Westberg
Ledamot	Liselotte Wallin
Ledamot	Tim Holmstedt
Ledamot	Mikael Alborg
Suppleant	André Lejonqvist
Suppleant	Caroline Allmér

Valberedning

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

Styrelsen har under året hållit 17 sammanträden.

7 stycken byggmöten har också hållits där en representant från styrelsen har deltagit.

Firmatecknare har varit styrelsen, två i förening.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-13.

Extra stämma hölls 2020-11-21.

Vid extrastämman beslutades om att ändra ändamålet för bostadsrättslokalerna 67,68 och 69 till bostadsrättsändamål genom ombyggnad till tre bostäder.

Revisor

Extern Grant Thornton Sweden AB

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 ²
1 rok	4	329.2
1,5 rok	19	518.7
2 rok	20	1 102.3
3 rok	10	852
4 rok	10	878.7
Summa	63	3 680.9

Totalt antal bostadslägenheter: 64

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	1	27.3
Summa	1	27.3

Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
	7	560

Lokaler upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
	3	381

1 lokal upplåten med bostadsrätt om 25 kvm, har nu upplåtits som lägenhet med bostadsrätt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi inledde styrelsens år med ett första möte den 1 juni 2020, mitt under COVID-19 pandemin.

Detta har inneburit en något annorlunda åtgärd, där en hyressänkning pga inkomstbortfall har getts till en näringsidkare som hyr lokal av föreningen. Pandemin gjorde också att vi fick ställa om till att ha extrastämman i november utomhus vilket fungerade alldeles utmärkt.

Förutom pandemin har mycket annat hänt sedan styrelsen tillsattes i maj, då föreningen har påbörjat flera renoveringar. I slutet av augusti hade Kron & Karlsson och Brf:s projektledare Fredrik Hemmingberg ett informationsmöte för boende i port 27.

Efter presentationen av kommande stambyte fick medlemmarna chans att ställa frågor till entreprenörerna. Stambyte och renovering av badrum och toaletter i samtliga lägenheter och lokaler är påbörjade i port 27. Renoveringen av husets tak är i full gång och likaså sprickorna i fasaden, som uppstod från explosionen på Hamngatan.

Alla försäkringsärenden från boende gällande explosionen är så gott som avklarade. Även entréerna i båda trapphusen har fått ett välkomnande med informativ text när man kommer in genom dörren. Förutom renoveringarna pågår arbetet med gemensamhetsel.

Var och en betalar en uträknad schablonavgift som är baserad på 2019 års elkostnad. När elinstallationen är färdigställd kommer den faktiska elförbrukningen att betalas. Styrelsen har anlitat en grävfirma som har anlagt en slambrunn utanför port 29 och detta för att förhoppningsvis slippa översvämningar i husets källare. En certifierad energiexpert har anlitats för att genomföra en energibesiktning.

Energideklarationen är skickad till Boverket och är giltig i 10 år framåt i tiden.

Arbete pågår för att säkerställa att husets brandskydd ska fungera. Styrelsen tar in in offerter för brandskyddsprodukter samt drift och kontinuerligt underhåll av dessa.

Det pågår också ett arbete med förrådsinventering. Detta för att fördela förråden rättvist mellan lägenheterna och att samtidig göra en upprensning.

Styrelsen har satt upp hänglås på förråd som inte har märkts upp med namn och port.

Styrelsen har även uppdaterat stadgarna så att kallelser och annan information kan skickas till medlemmarna via mejl.

Det har också gjorts ett förtydligande om att det skickas en betalningspåminnelse till medlem vid utebliven betalning. Därefter skickas ärendet vidare till inkasso.

2020 har varit ett händelserikt år och det har varit full fart hela tiden. Utöver ovanstående har det även varit flera inbrottsförsök i huset, det har varit problem med värmen med kalla lägenheter som följd och städning av soprum har genomförts.

Många frågor och tankar kommer på föreningens mejl, allt från stort till smått, som styrelsen försöker svara på så snart som möjligt. Året har varit spännande med mycket arbete och flera utmaningar. Vi har en god sammanhållning i styrelsen med många diskussioner innan beslut tas.

/Styrelsen

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	85
Tillkommande medlemmar under året	24
Avgående medlemmar under året	16
Under året har 13 överlåtelse skett.	

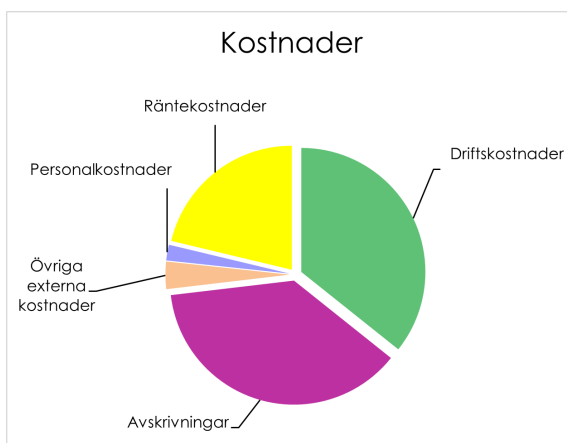
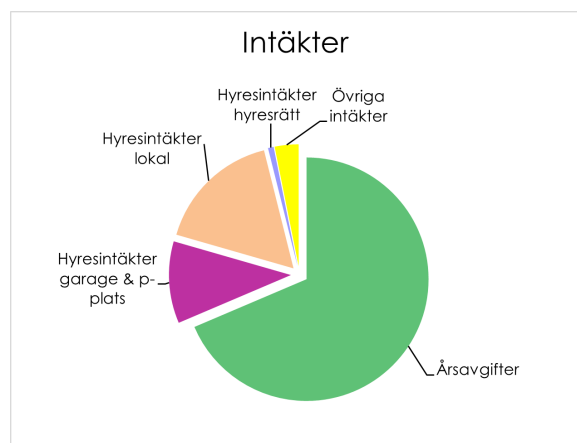
66 bostadsrätter

93 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

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

¹ 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	50 000	-1 330 468	-1 385 991
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			51 000	-51 000	
Balanseras i ny räkning				-1 385 991	1 385 991
Årets resultat					-1 326 493
Belopp vid årets utgång	89 180 719	22 445	101 000	-2 767 459	-1 326 493

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans föfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 767 459
Årets resultat	-1 326 493
Totalt	-4 093 952

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	66 334
Balanseras i ny räkning	-4 160 286
Totalt	-4 093 952

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2020

2019

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	1	3 055 898	3 221 474
Övriga rörelseintäkter		82 481	106 737
Summa Rörelseintäkter		3 138 379	3 328 211

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	2	-1 593 795	-1 901 271
Övriga externa kostnader	3	-162 223	-197 705
Personalkostnader	4	-91 155	-89 144
Avskrivningar	5	-1 669 086	-1 667 856
Summa Rörelsekostnader		-3 516 259	-3 855 976

RÖRELSERESULTAT

-377 880 **-527 765**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		599	34
Räntekostnader och liknande resultatposter		-949 212	-858 260
Summa Finansiella poster		-948 613	-858 226

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-1 326 493 **-1 385 991**

RESULTAT FÖRE SKATT

-1 326 493 **-1 385 991**

ÅRETS RESULTAT

-1 326 493 **-1 385 991**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	118 126 234	119 792 590
Inventarier, verktyg och installationer		3 044	5 984
Pågående nyanläggningar		8 242 678	0
Summa materiella anläggningstillgångar		126 371 956	119 798 574
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		126 371 956	119 798 574
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4 682	24 491
Skattefordringar		1 410	1 183
Övriga fordringar		95 835	3 147
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	148 378	111 711
Summa kortfristiga fordringar		250 305	140 532
Kassa och bank			
Kassa och bank		19 685 391	26 885 581
Summa kassa och bank		19 685 391	26 885 581
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		19 935 696	27 026 113
SUMMA TILLGÅNGAR		146 307 652	146 824 687

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		89 203 164	89 203 164
Fond för yttre underhåll		101 000	50 000
Summa bundet eget kapital		89 304 164	89 253 164
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 767 459	-1 330 468
Årets resultat		-1 326 493	-1 385 991
Summa fritt eget kapital		-4 093 952	-2 716 459
SUMMA EGET KAPITAL		85 210 212	86 536 705
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	58 525 250	58 833 002
Summa långfristiga skulder		58 525 250	58 833 002
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	307 752	307 752
Leverantörsskulder		1 374 520	417 671
Skatteskulder		343 458	170 091
Övriga skulder		300	49 877
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	546 160	509 589
Summa kortfristiga skulder		2 572 190	1 454 980
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		146 307 652	146 824 687

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

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, uttrangeras 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.

Intäktsredovisning

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast del som belöper på räkenskapsåret tas upp som intäkt. Ränta 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.

Not 1. Nettoomsättning	2020	2019
Årsavgifter		
Bostäder	2 152 380	2 152 380
Lokaler	203 004	203 004
	2 355 384	2 355 384
Hysesintäkter		
Bostäder	23 320	34 980
Lokaler	324 755	447 941
Fastighetsskatt	17 504	17 503
Garage och p-platser	358 131	366 466
	723 710	866 890
Övriga intäkter		
Rabatt hyra lokal	-23 196	0
Rabatt hyra p-plats	0	-800
	-23 196	-800
Totalt nettoomsättning	3 055 898	3 221 474
Not 2. Drifkostnader		
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	113 923	94 852
Uppvärmning	465 342	489 330
Vatten	99 119	93 321
Sophämtning	84 906	82 493
	763 289	759 996
Funktionell anläggningservice		
Sotning	0	7 154
Hissbesiktning	2 538	2 435
Grundavtal hiss	4 512	19 769
Service värmeanläggning	7 060	3 009
Teknisk förvaltning	89 603	75 438
	103 712	107 807

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel extra	30 784	16 030
Fastighetsstäd	71 121	21 897
Fastighetsstäd extra	4 517	0
Snöröjning	10 347	23 135
Bevakningskostnader	11 305	8 963
	128 075	70 025

Distribuerade servicetjänster

Bredband	19 895	0
Kabel-TV	62 233	56 561
	82 128	56 561

Övriga driftkostnader

Försäkring	79 235	73 000
Försäkringsskador	11 976	302 010
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	173 367	14 010
Förbrukningsmaterial	491	5 514
Förbrukningsinventarier	0	6 019
Övriga driftkostnader	0	1 085
	265 069	401 638

Reparation och underhåll

Reparation och underhåll	96 513	208 745
Fönster	0	23 259
Portar och lås	5 082	80 482
Hiss	6 051	0
Tvättstuga	3 860	7 695
Lokaler	20 741	5 597
Garage och p-platser	2 356	7 395
El	0	18 537
Uppvärmning	0	11 688
VVS	34 951	110 812
Ventilation	23 795	10 124
Material	17 682	0
Övrigt reparation och underhåll	1 728	0
Rep/underhåll övrigt	38 763	20 910
	251 521	505 244

Totalt driftkostnader

1 593 795 **1 901 271**

Teknisk förvaltning om 75 438 kr från 2019, är flyttat till Funktionell anläggningservice.

Not 3. Övriga externa kostnader **2020** **2019**

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning	102 468	106 617
Extra ekonomisk förvaltning	5 943	12 964
	108 410	119 581

Revision

Revisionsarvode	18 344	19 722
-----------------	--------	--------

Kommunikation

Telefon	2 667	9 082
---------	-------	-------

Övriga kostnader

Bankkostnader	3 436	3 332
Föreningsomkostnader	3 213	4 884
Övriga omkostnader	26 153	41 104
	32 802	49 320

Totalt övriga externa kostnader	162 223	197 705
--	----------------	----------------

Not 4. Personalkostnader **2020** **2019**

Styrelsen

Styrelsearvode	72 932	69 748
Sociala kostnader	15 932	17 917
	88 864	87 665

Övrig intern förvaltning

Övriga personalkostnader	2 291	1 479
--------------------------	-------	-------

Totalt personalkostnader	91 155	89 144
---------------------------------	---------------	---------------

Not 5. Avskrivningar **2020** **2019**

Byggnader och markanläggningar	1 666 356	1 666 356
Inventarier och installationer	2 730	1 500

Totalt avskrivningar	1 669 086	1 667 856
-----------------------------	------------------	------------------

Not 6. Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	84 587 090	84 587 090
Anskaffningsvärde mark	38 538 222	38 538 222
Utgående anskaffningsvärden	123 125 312	123 125 312
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 3 332 722	- 1 666 366
Årets avskrivningar	- 1 666 356	- 1 666 356
Utgående avskrivningar	-4 999 078	-3 332 722
Utgående redovisat värde	118 126 234	119 792 590
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	34 800 000	34 800 000
Taxeringsvärde mark	31 534 000	31 534 000
	66 334 000	66 334 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	58 000 000	58 000 000
Lokaler	8 334 000	8 334 000
	66 334 000	66 334 000

Not 7. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Länsförsäkringar	104 693	81 038
FRUBO AB	8 714	8 529
ISS	5 927	5 927
Comhem	29 044	14 387
Securitas	0	1 830
Summa	148 378	111 711

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31
Handelsbanken 978080	Rörlig	1,65 %	18 363 881	18 466 465
Handelsbanken 951010	2021-01-30	1,23 %	20 234 561	20 337 145
Handelsbanken 951011	2023-01-30	1,87 %	20 234 560	20 337 144
Summa skulder till kreditinstitut			58 833 002	59 140 754
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-307 752	-307 752
			58 525 250	58 833 002

Skuld efter 5 år beräknas vara 57 294 242 kronor.

Not 9. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Tekniska Verken	100 075	91 472
Revisionsarvode	19 000	19 000
Styrelsearvode	91 665	91 665
Upplupna utgiftsräntor	94 389	72 576
Förskottsbetalad avgift/hyra	241 031	234 876
Summa	546 160	509 589

Not 10. Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastigetsinteckningar	61 550 000	61 550 000
Summa:	61 550 000	61 550 000

Underskrifter

Linköping den ____ / ____ 2021

Agnetha Stenberg

Hanna Westberg

Liselotte Wallin

Tim Holmstedt

Mikael Alborg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 -

Grant Thornton Sweden AB
Maria Johansson