

Årsredovisning för
Brf Dalkullan i Linköping

769633-8644



Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Tilläggsupplysningar	7
Upplýsningar till resultaträkning	7-8
Upplýsningar till balansräkning	8-9
Underskrifter	9-10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Dalkullan i Linköping, 769633-8644 får härmed avge årsredovisning för 2020. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenheten eller lokalen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare. Föreningen räknas som en äkta förening och har sitt säte i Linköping.

Verksamheten

Föreningen bildades 2017-02-03, och föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-02-03.

I samband med bildandet av föreningen skapades kontakt med konsultföretaget Albrektson & Fellingner AB, Stockholm, med syfte att hjälpa föreningen i ombildningsprocessen. Avtal träffades med Albrektson & Fellingner AB (A&F) 2017-01-18.

I detta avtal förbinder sig A&F att biträda BRF Dalkullan i Linköping i dess ombildningsprocess och agera som projektledare och driva processen från det att fastighetsägaren har kontaktats tills att affären är avslutad, fastigheten är tillträdd och fungerande förvaltning påbörjats.

Ett viktigt tillägg i avtalet är att A&F erbjuder kostnadsfri rådgivning per telefon och email i all framtid. 2018-02-21 förvärvade bostadsrättsföreningen fastigheterna Dalkullan 22 och Dalkullan 23 i Linköpings kommun.

Styrelsesammansättning

Styrelseordförande

Roger Rosengren

Ordinarie ledamöter

Gunnar Eriksson

Håkan Pettersson

Christa Sangrud

Mats Lennvig

Timmy Svensson

Eva Lerner

Revisor

Clas Pettersson, Skedevi Torpa Revision & Ekonomikonsult AB

Firmateckning

Firman tecknas förutom av styrelsen i dess helhet av styrelsens ledamöter två i förening.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har skötts av FF-Fastighetservice AB.

Årsavgifter

Årsavgifter för 2021 kommer att lämnas oförändrade såvitt kan förutses.

Sammanträden

Under bokföringsåret har 7 stycken protokollförda styrelsemöten hållits.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-29.

Överlåtelse

Under året har 6 överlåtelse skett i föreningen.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets utgång: 64 stycken

Försäkringar

Föreningens fastigheter är försäkrade till fullvärde hos Trygg Hansa.

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheterna Dalkullan 22 & 23 2018-02-21. Fastigheterna består av två byggnader med 54 lägenheter och 6 lokaler. Bostadsrättsföreningen disponerar 19 p-platser samt 17 garageplatser.

Fastighetsbeteckning: Dalkullan 22 & 23

Adress: Kullagatan 4 A-B & 6

Byggår: 1959-1960

Taxeringsvärde: 59 716 000 varav byggnadsvärde 32 140 000 kronor

Total boyta: 3 283 m²

Fastighetens areal: 2026 m²

Lägenhetsfördelning

1 rum och kök: 18 st

2 rum och kök: 14 st

3 rum och kök: 14 st

4 rum och kök: 4 st

5 rum och kök: 2 st

6 rum och kök: 2 st

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Arbetet med att återställa fastigheten efter explosionen i hörnet av Ådalagatan och Hamngatan 7 juni 2019 är i princip klart. I samband med detta har vi uppgraderat vårt värmesystem, tidigarelagt planerat fönsterbyte och bytt även de fönster som inte ersattes av försäkringen. tilläggsisolerat fasaden mot Hamngatan och uppgraderat oskadade lägenhetsdörrar i trapphuset till Kullagatan 6 (till samma typ av säkerhetsdörrar som finns i Kullagatan 4a och 4b). Dessa åtgärder, tillsammans med försäkringens åldersavdrag, beräknas kosta föreningen 4,3 milj kr. Detta finansieras med fonderade medel, samtidigt som föreningen höjde avgifterna med 8 procent 1 juli 2020.

Utöver att vara standardhöjande och bidra till en allmänt bättre inomhusmiljö, kommer de vidtagna åtgärderna att förbättra fastigheternas värmeekonomi. Våra fjärrvärmekostnader förväntas minska, samtidigt som vi inför 2021 minskar kostnader genom att vi omförhandlat våra avtal som gäller tekniska som ekonomisk förvaltning. Vi har även momsregistrerat föreningen, vilket betyder att vi framledes kan göra avdra för den ingående moms som berör uthyrda lokaler och därtill även 11% av den ingående moms som gäller fastighetsgemensamma kostnader.

Under 2020 har vi extraamorterat 1 milj. kr samtidigt som vi utvidgat vår krets av långivare. Föreningen har fr.o.m. 2021 två långivare och detta minskar våra räntekostnader.

Till det negativa hör att man vid filmningen av avloppsstammarna upptäckt ett fel kopplat till en nybyggd vindsvåning. Inför ombildningen fick [REDACTED] genom sina ägda bolag, tillåtelse att bygga och sälja tre vindsvåningar i fastigheten. I en av dessa upptäckte köparen problem och utredning har visat att rördragningen inte är fackmannamässigt utförd. Detta beräknas kosta föreningen 300 tkr och vi kommer att driva skadeståndskrav mot berörda företag.

Flerårsöversikt

	2020	2019	Belopp i kr 2018
Nettoomsättning	2 949 130	2 794 949	2 173 809
Resultat efter finansiella poster	-4 021 351	-739 305	-468 548
Soliditet, %	57	58	56

Not Eget kapital

	Insatser/ Upplåtelseavgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	69 551 730	3 244 963	-505 726	-739 305
Resultat disp enligt stämmobeslut			-739 305	739 305
Fonddispoenl årsstämmobeslut		59 716	-59 716	
Årets resultat				-4 021 351
Belopp vid årets slut	69 551 730	3 304 679	-1 304 747	-4 021 351

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-1 304 748
årets resultat	-4 021 351
Totalt	-5 326 099
disponeras för	
reservera till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	59 716
balanseras i ny räkning	-5 385 815
Summa	-5 326 099

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 949 130	2 794 949
Övriga rörelseintäkter		1 776	840 473
Summa rörelseintäkter		2 950 906	3 635 422
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-5 067 823	-2 348 299
Övriga externa kostnader		-254 299	-332 136
Personalkostnader		-7 638	-30 551
Avskrivningar		-790 401	-790 401
Summa rörelsekostnader		-6 120 161	-3 501 387
Rörelseresultat		-3 169 255	134 035
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-852 096	-873 340
Summa finansiella poster		-852 096	-873 340
Resultat efter finansiella poster		-4 021 351	-739 305
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-4 021 351	-739 305
Skatter			
Årets resultat		-4 021 351	-739 305

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	116 013 297	116 803 698
Summa materiella anläggningstillgångar		116 013 297	116 803 698
Summa anläggningstillgångar		116 013 297	116 803 698
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 829	5 153
Övriga fordringar		9 197	1 259
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		43 300	57 653
Summa kortfristiga fordringar		55 326	64 065
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 173 435	6 794 573
Summa kassa och bank		3 173 435	6 794 573
Summa omsättningstillgångar		3 228 761	6 858 638
SUMMA TILLGÅNGAR		119 242 058	123 662 336

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		69 551 730	69 551 730
Upplåtelseavgifter		227 971	227 971
Fond yttre underhåll		3 304 679	3 244 963
Summa bundet eget kapital		73 084 380	73 024 664
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 304 748	-505 726
Årets resultat		-4 021 351	-739 305
Summa fritt eget kapital		-5 326 099	-1 245 031
Summa eget kapital		67 758 281	71 779 633
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	4	30 000 000	49 508 250
Summa långfristiga skulder		30 000 000	49 508 250
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	4	18 508 250	500 000
Leverantörsskulder		1 663 982	144 222
Övriga skulder		1 018 816	1 450 048
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5	292 729	280 183
Summa kortfristiga skulder		21 483 777	2 374 453
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		119 242 058	123 662 336

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Procent</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1%

Not 1 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Hyra bostad	353 795	356 274
Hyra lokal (momspl)	85 975	-
Hyra lokal	257 923	286 301
Hyra garage (momspl)	12 000	-
Hyra p-platser	127 800	142 200
Hyra övriga objekt	21 043	1 938
Hyra garage	152 500	157 700
Hyra p-plats (momspl)	16 200	-
Årsavgifter	1 761 413	1 669 346
Kabel-TV	161 323	172 156
Hysesrabatt bostad	-6 970	-
Värme	-	2 049
Fastighetsskatt	4 581	6 931
Fastighetsskatt (momspl)	1 527	-
Öresutjämning	20	54
	2 949 130	2 794 949

Not 2 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskötsel	107 532	107 139
Serviceavtal	6 072	3 865
Hiss	13 694	9 390
Rep & Underhåll	257 942	612 708
El	47 133	55 809
Fjärrvärme	416 452	432 532
Vatten	84 357	89 169
Renhållning	71 142	63 564
Snöröjning	-	7 533
Övriga driftskostnader	526	-
Försäkringspremier	54 929	50 881
Kabel-TV	34 648	19 622
Övriga kostnader	3 869 069	794 571
Fastighetsskatt	104 327	101 516
Summa	5 067 823	2 348 299

Not 3 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	118 252 767	118 252 767
	118 252 767	118 252 767
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 449 069	-658 668
-Årets avskrivning enligt plan	-790 401	-790 401
	-2 239 470	-1 449 069
Redovisat värde vid årets slut	116 013 297	116 803 698
Byggnader	76 800 679	77 591 080
Mark	39 212 618	39 212 618
	116 013 297	116 803 698

Not 4 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>löptid</i>	<i>ränta</i>	2020-12-31	2019-12-31
Danske Bank 13140110642	2021-03-01	1,3%	12 500 000	12 500 000
Danske Bank 13140110650	2023-02-28	1,95%	12 500 000	12 500 000
Danske Bank 13140110669	2026-03-02	2,63%	12 500 000	12 500 000
Danske Bank 13140112289	-	-	-	6 508 250
Danske Bank 13140112270	-	-	-	6 000 000
Danske Bank 12350122611	2021-02-01	0,95%	6 008 250	-
Danske Bank 12350122859	2022-02-28	1,05%	5 000 000	-
			48 508 250	50 008 250
Nästa års amortering beräknas uppgå till			400 000	500 000
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering)			18 108 250	12 008 250
Förfallotidpunkt, senare än 1 år från balansdagen			30 000 000	37 500 000
			48 508 250	50 008 250

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	56 000 000	56 000 000
	56 000 000	56 000 000

Not 5 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

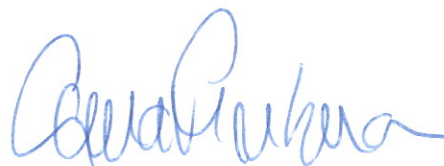
	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntor	2 346	14 416
Förutbetalt/Tillgodo	202 441	172 725
Upplupna kostnader	74 067	79 167
Upplupna revisionskostnader	13 875	13 875
	292 729	280 183

Underskrifter

Linköping 5/4 2021



Roger Rosengren
Styrelseordförande



Gunnar Eriksson



Håkan Pettersson



Christa Sangrud



Mats Lennvig



Timmy Svensson



Eva Lerner

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-17



Clas Pettersson, Skedevi Torpa Revision & Ekonomikonsult AB
Vald revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Brf Dalkullan i Linköping
Org.nr 769633-8644

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Dalkullan i Linköping för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Dalkullan i Linköpings finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Dalkullan i Linköping enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2019 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 bolagets 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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. Risken 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 bolagets 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 bolagets 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 ett bolag 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Dalkullan i Linköping för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Dalkullan i Linköping enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital,

konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Vingåker den 17 april 2021



Clas Pettersson
Revisor