

Årsredovisning för  
**Brf Dalkullan i Linköping**  
769633-8644



Räkenskapsåret  
**2021-01-01 - 2021-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Tilläggsupplysningar	7
Upplýsningar till resultaträkning	7-8
Upplýsningar till balansräkning	8-9
Underskrifter	9

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Dalkullan i Linköping, 769633-8644 får härmed avge årsredovisning för 2021. 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. 2018-02-21 förvärvade bostadsrättsföreningen fastigheterna Dalkullan 22 och Dalkullan 23 i Linköpings kommun.

#### Styrelsesammansättning

##### Styrelseordförande

Mats Lennvig

##### Ordinarie ledamöter

Gunnar Eriksson  
Roger Rosengren  
Marcus 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 2022 har höjts med 8 procent fr.o.m. april.

##### Sammanträden

Under bokföringsåret har 8 stycken protokollförda styrelsemöten hållits. Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-31.

##### Överlåtelse

Under året har 12 överlåtelse skett i föreningen.

##### Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets utgång: 68 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 m<sup>2</sup>

Fastighetens areal: 2026 m<sup>2</sup>

### 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. Det som återstår är visst fasadarbete på 4A, OVK:n och energideklarationen.

Under året har problemet vi haft med avloppet i en vindsvåning löst sig. Den ansvariga firman har byggt om avloppet på ett fackmannamässigt sätt, lägenhetens golv har höjts, avloppsrören har nu rätt dimension och är anslutna till stammen på ett korrekt sätt. Detta kostade föreningen ca 250 tkr i juridiskt stöd, efter avdrag för den ersättning som försäkringens rättshjälp betalade.

I övrigt har de galvaniserade kallvattenrören i 4b-garaget ersatts med kopparrör (*samtidigt har all asbest i garaget tagits bort*), vi har byggt en takbrygga på 6:an och 4b samt renoverat en lägenhet som ombildats till bostadsrätt och sålts. Dessa åtgärder har kostat ca 350 tkr.

Under året har vi undersökt förutsättningarna för att installera laddstolpar vid 10-15 parkeringsplatser. Det har visat sig att elkabeln på Snickaregatan inte ger tillräcklig effekt för att vi ska kunna säkra upp fastigheten. Möjligen kan vi genom att installera IMD och effektbalansera få tillräckligt med ström till 12-13 laddpunkter. Detta arbete fortsätter under 2022.

Vi har även fått en ny underhållsplan, vilken ställer krav på framtida avgiftshöjningar. 2022 års höjning kommer att bli 8%, samtidigt som det kan krävas höjningar även under kommande år.

## Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	Belopp i kr 2018
Nettoomsättning	3 086 456	2 949 130	2 794 949	2 173 809
Resultat efter finansiella poster	113 131	-4 021 351	-739 305	-468 548
Soliditet, %	58	57	58	56

## Not Eget kapital

	Insatser/ Upplåtelseavgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	69 779 701	3 304 679	-1 304 748	-4 021 351
Inbetalda insatser	797 346			
Inbetalda upplåtelseavgifter	352 654			
Resultat disp enligt stämmobeslut			-4 021 351	4 021 351
Fonddispoenl årsstämmobeslut		59 716	-59 716	
Årets resultat				113 131
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>70 929 701</b>	<b>3 364 395</b>	<b>-5 385 815</b>	<b>113 131</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-5 385 815
årets resultat	113 131
<b>Totalt</b>	<b>-5 272 684</b>
disponeras för	
reservera till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	59 716
balanseras i ny räkning	-5 332 400
<b>Summa</b>	<b>-5 272 684</b>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	3 086 456	2 949 130
Övriga rörelseintäkter		105 680	1 776
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 192 136</b>	<b>2 950 906</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-1 184 030	-5 067 823
Övriga externa kostnader		-359 041	-254 299
Personalkostnader		-17 403	-7 638
Avskrivningar		-791 652	-790 401
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 352 126</b>	<b>-6 120 161</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>840 010</b>	<b>-3 169 255</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-726 887	-852 096
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-726 879</b>	<b>-852 096</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>113 131</b>	<b>-4 021 351</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>113 131</b>	<b>-4 021 351</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>113 131</b>	<b>-4 021 351</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3	115 596 785	116 013 297
Summa materiella anläggningstillgångar		115 596 785	116 013 297
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		115 596 785	116 013 297
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		11 006	2 829
Övriga fordringar		1 652	9 197
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		50 752	43 300
Summa kortfristiga fordringar		63 410	55 326
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		3 199 167	3 173 435
Summa kassa och bank		3 199 167	3 173 435
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		3 262 577	3 228 761
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		118 859 362	119 242 058

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		70 349 076	69 551 730
Upplåtelseavgifter		580 625	227 971
Fond yttre underhåll		3 364 395	3 304 679
Summa bundet eget kapital		74 294 096	73 084 380
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 385 815	-1 304 748
Årets resultat		113 131	-4 021 351
Summa fritt eget kapital		-5 272 684	-5 326 099
<b>Summa eget kapital</b>		69 021 412	67 758 281
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	4	25 000 000	30 000 000
Summa långfristiga skulder		25 000 000	30 000 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	4	23 350 000	18 508 250
Leverantörsskulder		141 433	1 663 982
Övriga skulder		1 027 869	1 018 816
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5	318 648	292 729
Summa kortfristiga skulder		24 837 950	21 483 777
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		118 859 362	119 242 058

## 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 beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Procent</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1%
-Om- & tillbyggnad	2%

## Not 1 Nettoomsättning

### Nettoomsättning

	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Hyra bostad	360 177	353 795
Hyra lokal (momspl)	345 392	85 975
Hyra lokal	-	257 923
Hyra garage (momspl)	56 880	12 000
Hyra p-platser	87 000	127 800
Hyra övriga objekt	34 550	21 043
Hyra garage	124 533	152 500
Hyra p-plats (momspl)	57 000	16 200
Årsavgifter	1 839 899	1 761 413
Kabel-TV	161 248	161 323
Hysesrabatt bostad	-	-6 970
Fastighetsskatt	-	4 581
Fastighetsskatt (momspl)	19 789	1 527
Öresutjämning	-12	20
	<b>3 086 456</b>	<b>2 949 130</b>



## Not 2 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsskötsel	73 597	107 532
Serviceavtal	6 167	6 072
Hiss	14 420	13 694
Rep & Underhåll	233 760	257 942
El	64 604	47 133
Fjärrvärme	447 191	416 452
Vatten	92 260	84 357
Renhållning	75 210	71 142
Snöröjning	7 536	-
Övriga driftskostnader	3 890	526
Försäkringspremier	59 449	54 929
Kabel-TV	-	34 648
Övriga kostnader	-	3 869 069
Fastighetsskatt	105 946	104 327
<b>Summa</b>	<b>1 184 030</b>	<b>5 067 823</b>

## Not 3 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	118 252 767	118 252 767
-Om- & tillbyggnad	375 140	-
	118 627 907	118 252 767
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 239 470	-1 449 069
-Årets avskrivning enligt plan	-791 652	-790 401
	-3 031 122	-2 239 470
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>115 596 785</b>	<b>116 013 297</b>
Byggnader	76 384 167	76 800 679
Mark	39 212 618	39 212 618
	<b>115 596 785</b>	<b>116 013 297</b>

## Not 4 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>löptid</i>	<i>ränta</i>	2021-12-31	2020-12-31
Danske Bank 13140110642			-	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 12350122611	-		-	6 008 250
Danske Bank 12350122859	2022-02-28	1,05%	5 000 000	5 000 000
SBAB 31778832	2022-02-01	0,42%	5 925 000	-
SBAB 31843685	2022-03-01	0,44%	12 425 000	-
			<b>48 350 000</b>	<b>48 508 250</b>
Nästa års amortering beräknas uppgå till			600 000	400 000
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering)			22 750 000	18 108 250
Förfallotidpunkt, senare än 1 år från balansdagen			25 000 000	30 000 000
			<b>48 350 000</b>	<b>48 508 250</b>

**Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	56 000 000	56 000 000
	<b>56 000 000</b>	<b>56 000 000</b>

**Not 5 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntor	1 736	2 346
Förutbetalt/Tillgodo	211 002	202 441
Upplupna kostnader	92 035	74 067
Upplupna revisionskostnader	13 875	13 875
	<b>318 648</b>	<b>292 729</b>

**Underskrifter**

Linköping / 2022

Mats Lennvig  
Styrelseordförande

Gunnar Eriksson

Roger Rosengren

Marcus Svensson

Eva Lerner

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-

Clas Pettersson, Skedevi Torpa Revision & Ekonomikonsult AB  
Vald revisor