

# Årsredovisning

---

*Brf Delfinen*

769631-7895

Styrelsen för Brf Delfinen får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Noter	7 - 8
- Underskrifter	9

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter åt medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Beskrivning av fastigheten

Bostadsrättsföreningen och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2016-03-03.

Fastighetsbeteckning är Linköping Integrationen 6.

Tomtens totala area är 330 kvm.

Bostadsarea + lokalarea är ca 671 kvm exkl loft och ca 787 kvm inkl loft.

Husens utformning: 14 st lägenheter och 1 st lokal upplåtna med bostadsrätt.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag, d.v.s en äkta bostadsrättsförening.

#### Förvaltning

Delagott AB är bostadsrättsföreningens tekniska och ekonomiska förvaltare.

#### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätterna (Söderberg & Partners).

Föreningen har sitt säte i Linköping.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det gångna året har styrelsen för BRF Delfinen arbetat med att ta fram rutiner, redskap och arbetssätt för att underlätta kontinuitet i arbetet i en värld som är alltmer distansbaserad. Föreningens dokument samlas numera i en dropbox, vi kommunicerar mellan boende via mail och messenger samt har digitala möten för styrelse och stämma. Styrelsen har också påbörjat ett "årshjul" för huset för att på ett övergripligt vis samla återkommande händelser på ett överskådligt sätt. Nya rutiner har tagits fram för andrahandsuthyrning. Fortsatt digitaliseringsarbete är planerat, såsom exempelvis digital signering. Styrelsen har även arbetat med rollfördelning för att göra det lättare att engagera sig i föreningens arbete.

Styrelsen har därtill haft löpande dialog med samfälligheten som vi är medlemmar i. Fellehuset får långsamt liv och markarbeten på "vår" inngård har påbörjats. Detta har varit en av de större aktiviteterna under våren där föreningens egna medlemmar har ställt iordning husets framsida och nu under juni sker även markarbeten på baksidan – bägge sidor efter skiss och ideellt arbete från medlemmarna..

Kommande verksamhetsår väntar fortsatt underhåll på grund av återkommande fel på ytterdörr till trapphus och förråd. Även ljudisolering av golv till vinterträdgården kvarstår från verksamhetsåret.

### Medlemsinformation

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Styrelseordförande

Axel Gruvaeus

Styrelseledamöter

Lisa Ivarsson

Jeanette Pertoft

Åsa Mårtensson

Erik Månsson

### FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	<b>2101-2112</b>	<b>2001-2012</b>	<b>1901-1912</b>
Nettoomsättning	477	475	473
Resultat efter finansiella poster	-239	-315	-315
Soliditet %	75	75	75

### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	31 580 000	40 128	-488 196	-314 885
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-314 885	314 885
Förändring fond yttre underhåll		20 064	-20 064	
Årets resultat				-239 050
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>31 580 000</b>	<b>60 192</b>	<b>-823 145</b>	<b>-239 050</b>

### RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-823 145
Årets resultat	-239 050
<i>Summa</i>	<i>-1 062 195</i>

*Förslag till disposition:*

Avsättning yttre fond	20 064
Balanseras i ny räkning	-1 082 259
<i>Summa</i>	<i>-1 062 195</i>

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

## RESULTATRÄKNING

1

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	477 232	475 269
Övriga rörelseintäkter		–	7 350
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>477 232</b>	<b>482 619</b>
<b>Rörelsekostnader</b>	<b>3, 4</b>		
Drift		-212 184	-248 075
Övriga externa kostnader		-15 445	-61 901
Avskrivningar		-340 134	-340 134
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-567 763</b>	<b>-650 110</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-90 531</b>	<b>-167 491</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-148 519	-147 394
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-148 519</b>	<b>-147 394</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-239 050</b>	<b>-314 885</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-239 050</b>	<b>-314 885</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-239 050</b>	<b>-314 885</b>

# BALANSRÄKNING

1

		2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	40 661 693	41 041 828
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		40 661 693	41 041 828
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>40 661 693</b>	<b>41 041 828</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 906	6 026
Övriga fordringar		4 525	4 524
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 259	22 371
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		34 690	32 921
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		40 834	65 678
<i>Summa kassa och bank</i>		40 834	65 678
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>75 524</b>	<b>98 599</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>40 737 217</b>	<b>41 140 427</b>

	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	31 580 000	31 580 000
Fond för yttre underhåll	60 192	40 128
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>31 640 192</i>	<i>31 620 128</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-823 145	-488 196
Årets resultat	-239 050	-314 885
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-1 062 195</i>	<i>-803 081</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>30 577 997</b>	<b>30 817 047</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	6	4 819 938
		10 064 232
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>4 819 938</b>	<b>10 064 232</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	5 231 436	68 584
Leverantörsskulder	33 981	102 919
Skatteskulder	8 980	8 980
Övriga skulder	-	40 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	64 885	38 665
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>5 339 282</b>	<b>259 148</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>40 737 217</b>	<b>41 140 427</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Enligt BFAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	Procent	År
Byggnader och mark	0,83	120

### Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
--	------	------

Årsavgifter	468 030	468 030
Övriga intäkter	9 202	7 239
Summa	<b>477 232</b>	<b>475 269</b>

### Not 3 Drift

	2021	2020
--	------	------

El	17 876	22 302
Uppvärmning	41 840	41 391
Vatten	26 163	32 539
Sophämtning	3 222	3 040
Städ	920	21 555
Hissar	4 936	4 936
Teknisk förvaltning	15 629	15 572
Ekonomisk förvaltning	32 560	32 494
Fastighetskötsel	16 018	19 509
Försäkring	16 511	15 805
Fastighetsskatt	4 490	4 490
Reparationer och underhåll	16 156	20 326
Samfällighetsavgift	15 864	14 116
Summa	<b>212 185</b>	<b>248 075</b>

### Not 4 Övriga kostnader

	2021	2020
--	------	------

Förbrukningsmaterial/inventarier	–	12 157
Bankkostnader	2 849	3 102
Revisionsarvoden	12 500	12 500
Övriga externa kostnader	96	34 141
Summa	<b>15 445</b>	<b>61 900</b>

Not 5	Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	41 807 130	41 807 130
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Omklassificeringar m.m.	-40 000	-
	Utgående anskaffningsvärden	41 767 130	41 807 130
	Ingående avskrivningar	-765 302	-425 168
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-340 134	-340 134
	Utgående avskrivningar	-1 105 436	-765 302
	<b>Redovisat värde</b>	<b>40 661 694</b>	<b>41 041 828</b>

Not 6	Långfristiga skulder	2021-12-31	2020-12-31
	Handelsbanken 981967, 2023-09-01, ränta 1,700%	2 348 885	2 417 469
	Handelsbanken 129839, 2024-09-01 ränta 1,010%	2 565 353	2 571 782
	Handelsbanken 129838, 2022-09-01, ränta 1,160%	2 565 353	2 571 782
	Handelsbanken 981962, 2023-09-01, ränta 1,650%	2 571 783	2 571 783
	Varav kortfristig skuld	-5 231 436	-68 584
	Summa	<b>4 819 938</b>	<b>10 064 232</b>

Skulder till kreditinstitut där föreningen inte har en ovillkorad rätt att senarelägga skuldens reglering i minst 12 månader efter balansdagen måste nu redovisas som kortfristiga.

Not 7	Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	23 000 000	23 000 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>23 000 000</b>	<b>23 000 000</b>

*UNDERSKRIFTER*

Linköping 2022-

Axel Gruvaeus

Erik Månsson

Lisa Ivarsson

Jeanette Pertoft

Åsa Mårtensson

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-

Marcus Lindberg  
Internrevisor