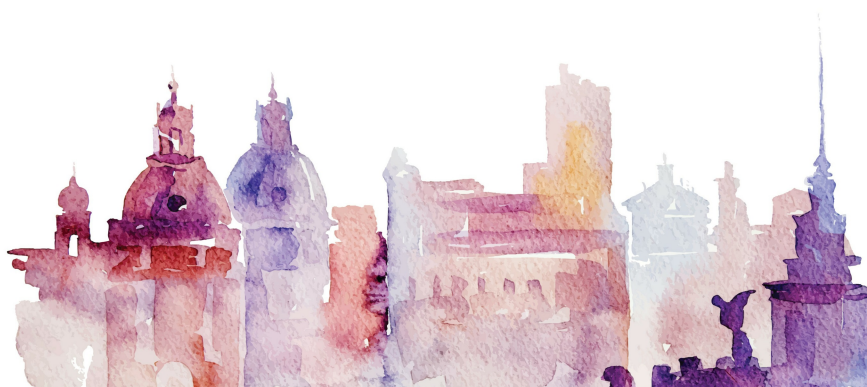


Bostadsrättsföreningen Tallkronan i Tallboda

Org.nr: 716402-5913

Årsredovisning 2021

Räkenskapsåret 20210101 - 20211231



Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tallkronan i Tallboda, organisationsnummer 716402-5913, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Allmänt om verksamheten Bostadsrättsföreningen Tallkronan i Tallboda, som registrerades hos bolagsverket 1980-08-29 med org.nr. 716402-5913, 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 ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens säte är i Linköping

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Försäkring

Länsförsäkringar Östgöta

I denna försäkring ingår även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare.

Styrelse

Ordförande	Mikael Jensen
Vice Ordförande	Fredrik Ahlsén
Sekreterare	Liselott Johansson
Ledamot	Jan Carlsson
Suppleant	Lovisa Staberg

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Under året har hållits 1 st konstituerande styrelsemöte.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-04-29

Revisor

Grant Thornton Sweden AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Peter Rosander sammankallande, och Mattias Svensson

Information om fastigheten

Föreningens adresser:

Sidvindsvägen 1-140

Medvindsvägen 1-124

Nybyggnadsår: 1983

Värdeår: 1983

Fastighetsbeteckning: Malmskogen 10:85, 86, 87, 90

Lägenhetsyta, bostäder inkl biyta, 23 600 m²

Lägenhetsyta, lokal, 363 m²

Värmedebiteringsyta inkl biyta, 23 963 m²

Skadedjursavtal är tecknat med Nomor AB.

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
3 rok	56	4 452
4 rok	129	12 384
5 rok	30	3 330
Summa	215	20 166

Totalt antal bostadslägenheter: 215

Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
	1	363

Förvaltning

Avtal

Ekonomi
Yttre skötsel
Vitvaror
Ventilation
Leverans av TV och Bredband
EI
VVS
Snickeri
Felanmälan

P-platser

	Antal platser
	126

Leverantör

FRUBO AB
PEAB AB
Garantgruppen
Ventilationsteknik i Linköping AB
ComHem
Grebo EI
Stångå Rörservice
Kron & Karlsson Bygg och Mark AB
Renall

Löner och ersättningar

Kostnader för styrelsearvode har under 2021 uppgått till 270.180 kr samt ersättning till föreningens värddar 46.000 kr. Sociala avgifter för utbetalda ersättningar uppgick till 96.200 kr.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År
Utbyte av luftbehandlingsaggregat i bostäderna (2011-2012)	2012
Ombyggnad av alla innegårdar inklusive ny lekutrustning, utbyggnad av boulebana	2013
Rengöring av samtliga tegelstertak	2013
Utbyte av värmepump i Lekladan	2013
Permanenta farthinder på gårdarna	2014
Översyn och renovering av yttre miljöer	2015
Ombyggnad av del i kvarterslokalen till uthyrningsrum	2015
Kontroll av fjärrvärmesystem	2015
Ny responsiv hemsida	2015
Komplettering av utemiljö,	2016
Målning av garage, cykelhus och lekplatser	2016
Installation av solceller på kvarterslokalen och garage vid kvarterslokalen	2016
Installation och komplettering av ledbelysning vid garage och lampstolpar i området	2017
Rengöring och renovering av låscylindrar och installation av låsskydd på garagedörrar	2017
Ommålning samt fasadrenovering av kvarterslokal	2017
Arbete med byte av hänggräns på hus och garage, beräknas klart 2022	2020
Renovering av gamla fritidsgården till ett gym med hyresgäst Fitness 4u	2020
Omgestalning av utemiljön vid nya gymmet resulterade i 6 stycken parkeringsplatser för uthyrning 2020	2020
Installerat 4 stycken BEE laddstationer för elbilar	2020
Utbyte av värmepump på Sidvindsvägen och Medvindsvägen	2021
Återbyggnation av nedbrunnet soprum och garage på Medvindsvägen	2021
Påbörjat byte av ursprungliga fönster och dörrar	2021

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året fortsattes bytet av alla hängrännor på föreningens fastigheter. Det arbetet beräknas vara klart hösten 2022. Arbetet har dragit ut på tiden delvis på grund av pandemin. I slutet av året påbörjades också bytet av ursprungliga fönster och dörrar. Det arbetet beräknas pågå till sommaren 2023. Ekonomiskt har vi fortsatt lyckats med att förhandla till oss låga räntor, vilket gynnar föreningens ekonomi.

Styrelsens slutord

Tack för det gångna året och för att vi får förmånen att leda vår förening. Vårt mål är att förvalta brf Tallkronan på bästa sätt, för att alla ska trivas. Under våren var smittspridningen hög och därför hölls ytterligare ett årsmöte med poströstning. Tack till alla er som röstade! Det har även i år varit eftertraktat att köpa sitt nya boende i vår förening och priserna har fortsatt att stiga. Vi ser fram emot 2022. Tack för att du väljer att bo i Brf Tallkronan!

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början 368
Tillkommande medlemmar under året 10
Avgående medlemmar under året 9
Under året har 7 överlåtelser skett.

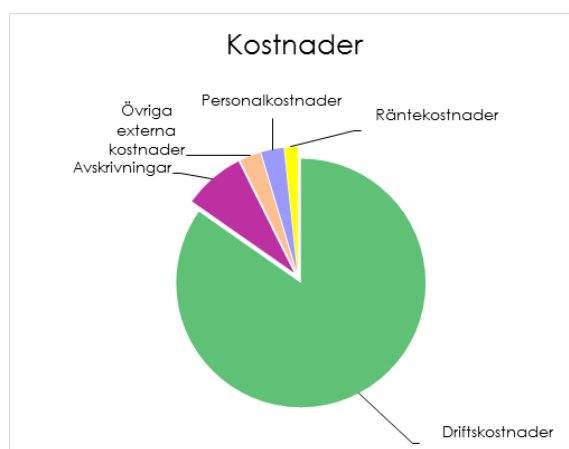
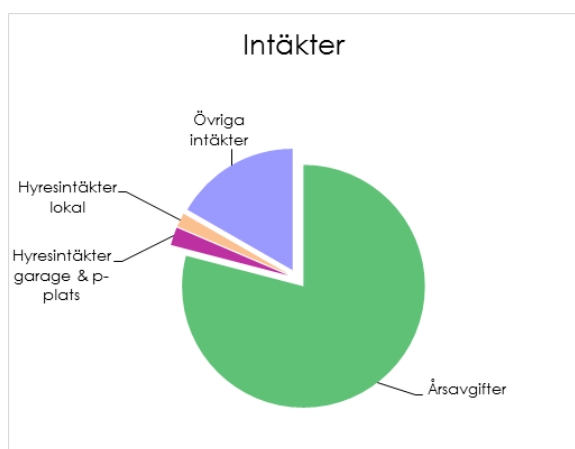
215 bostadsrätter

369 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	11 539	11 524	11 564	11 637
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 909	-2 539	-267	1 189
Soliditet ¹ , %	7	9	11	12
Balansomslutning, tkr	79 117	80 184	83 929	82 247
Årsavgift bostäder kr/kvm	481	481	481	481

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning



Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Övriga fonder	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 287 660	2 995 033	384 932	4 307 059	-2 538 539
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll		411 000		-411 000	
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-1 615 068	-384 932	2 000 000	
Balanseras i ny räkning				-2 538 539	2 538 539
Årets resultat					-1 909 324
Belopp vid årets utgång	2 287 660	1 790 965	0	3 357 520	-1 909 324

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans föfogande står följande medel:

Balanserat resultat	3 357 520
Årets resultat	-1 909 324
Totalt	1 448 196

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	1 134 057
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 790 965
Balanseras i ny räkning	2 105 104
Totalt	1 448 196

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	1	11 538 652	11 524 128
Övriga rörelseintäkter	2	581 950	1 839 820
Summa Rörelseintäkter		12 120 602	13 363 948
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	3	-11 928 510	-13 533 626
Övriga externa kostnader	4	-383 308	-362 885
Personalkostnader		-412 380	-419 498
Avskrivningar		-1 117 020	-1 065 744
Summa Rörelsekostnader		-13 841 218	-15 381 753
RÖRELSERESULTAT		-1 720 616	-2 017 805
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		48 529	53 786
Räntekostnader och liknande resultatposter		-237 237	-574 520
Summa Finansiella poster		-188 708	-520 734
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 909 324	-2 538 539
RESULTAT FÖRE SKATT		-1 909 324	-2 538 539
ÅRETS RESULTAT		-1 909 324	-2 538 539

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	75 333 912	74 343 677
Summa materiella anläggningstillgångar		75 333 912	74 343 677
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		75 333 912	74 343 677
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	4 624
Övriga fordringar		674 234	1 978 718
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	328 331	316 020
Summa kortfristiga fordringar		1 002 565	2 299 362
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 780 267	3 540 584
Summa kassa och bank		2 780 267	3 540 584
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 782 832	5 839 946
SUMMA TILLGÅNGAR		79 116 744	80 183 623

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 287 660	2 287 660
Fond för yttre underhåll		1 790 965	2 995 033
Summa bundet eget kapital		4 078 625	5 282 693
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 357 520	4 307 059
Årets resultat		-1 909 324	-2 538 539
Summa fritt eget kapital		1 448 196	1 768 520
SUMMA EGET KAPITAL		5 526 821	7 051 213
Avsättningar			
Övriga avsättningar		0	384 932
Summa avsättningar		0	384 932
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	70 060 009	70 060 009
Summa långfristiga skulder		70 060 009	70 060 009
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 824 878	925 890
Skatteskulder		204 792	327 547
Övriga skulder		2 094	103 300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	1 498 150	1 330 732
Summa kortfristiga skulder		3 529 914	2 687 469
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		79 116 744	80 183 623

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>	<i>Avskrivning (%)</i>
Byggnad	90	1,1
Markanläggningar	20	2
Solceller	10	10
Laddstolpar	10	10
Ombyggnad lokal	90	1,1
Vattenlarm	5	20
Miljöhus	20	5
Hängrännor	20	5

Not 1. Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	9 627 168	9 512 754
Årsavgifter lokaler	0	135 660
Nedsättning årsavgifter	-8 309	-4 752
Hysesintäkter lokaler	240 000	220 000
Hysesintäkter garage och p-platser	293 200	291 400
Debiterade elkostnader	13 853	6 196
Debiterade värmekostnader	1 387 740	1 392 870
Övriga avgifts- och hyresbortfall	-15 000	-30 000
Totalt nettoomsättning	11 538 652	11 524 128

Not 2. Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Statligt stöd Covid-19	0	15 000
Försäkringsersättningar	576 000	1 819 501
Övriga ersättningar och intäkter	5 950	5 319
Totalt övriga rörelseintäkter	581 950	1 839 820

Not 3. Drifkostnader	2021	2020
Fastighetsel	146 530	90 334
Uppvärmning	2 479 992	2 244 675
Vatten och avlopp	684 680	672 287
Sophämtning	575 507	509 361
Service ventilation	187 561	179 813
Service värmeanläggning	8 809	16 870
Brandskydd	4 721	0
Energideklaration	73 407	0
Övrig funktionell anläggningsservice	15 180	14 940
Grovsopor/återvinning	100 952	0
Fastighetskötsel	71 132	91 013
Fastighetskötsel extra	60 909	0
Fastighetsstäd extra	9 000	4 370
Trädgårdsskötsel	585 821	520 500
Snöröjning/sandning	215 606	89 607
Bevakningskostnader	75 463	63 491
Bredband	8 356	8 136
TV	573 666	565 748
Försäkring	424 901	358 918
Försäkringskostnader	18 200	19 338
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	1 748 745	1 574 630
Förbrukningsmaterial	0	-148
Förbrukningsinventarier	67 633	42 689
Övriga drifkostnader	1 558	843
Reparation och underhåll	86 092	148 922
Reparation och underhåll tak	0	1 642 290
Reparation och underhåll fasad	24 700	0
Reparation och underhåll fönster	1 172 500	40 377
Reparation och underhåll portar och lås	57 718	73 286
Reparation och underhåll tvättstuga	0	6 161
Reparation och underhåll sophantering/återvinning	1 327	18 595
Reparation och underhåll lokaler	20 129	1 450 534
Reparation och underhåll hyreslägenheter	163 317	975 295
Reparation och underhåll garage och p-platser	838 351	68 924
Reparation och underhåll el	38 631	114 893
Reparation och underhåll uppvärmning	368 688	761 871
Reparation och underhåll VVS	449 254	161 422
Reparation och underhåll ventilation	225 500	522 114
Reparation och underhåll markytor	173 473	262 920
Reparation och underhåll gård/trädgård	169 068	209 600
Reparation- och underhållsmaterial	1 433	9 007
Totalt drifkostnader	11 928 510	13 533 626

Not 4. Övriga externa kostnader	2021	2020
Arvode ekonomisk förvaltning	201 876	201 312
Extra ekonomisk förvaltning	5 000	11 656
Revisionsarvode	19 369	18 250
Webbsida	3 458	3 458
Advokat- och rättegångskostnader	19 875	23 625
Konsultarvode	21 616	13 050
Bankkostnader	8 823	8 897
Övriga administrativa kostnader	0	5 176
Föreningsomkostnader	48 603	50 024
Övriga kostnader	54 688	27 437
Totalt övriga externa kostnader	383 308	362 885

Not 5. Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	94 128 498	91 761 149
Anskaffningsvärde mark	4 802 200	4 802 200
Omklassificeringar	2 107 255	2 367 349
Markanläggningar	44 056	44 056
Utgående anskaffningsvärden	101 082 009	98 974 754
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 24 631 077	- 23 565 333
Årets avskrivningar	- 1 117 020	- 1 065 744
Utgående avskrivningar	-25 748 097	-24 631 077
Utgående redovisat värde	75 333 912	74 343 677
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	221 103 000	147 026 000
Taxeringsvärde mark	156 916 000	80 705 000
	378 019 000	227 731 000

Not 6. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsförsäkring	149 963	124 973
FRUBO AB	17 296	16 823
Com Hem	143 998	143 414
Fordran statligt stöd	0	15 000
Svensk Bevakningstjänst	17 074	15 810
Summa	328 331	316 020

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats	Belopp	Belopp
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
SEB 31824087	2022-05-28	0,15 %	45 360 009	45 360 009
SEB 31863740	2022-05-28	0,15 %	24 700 000	24 700 000
Summa skulder till kreditinstitut			70 060 009	70 060 009

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

Not 8. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna utgiftsräntor	0	11 871
Förskottsbet avgift/hyra	927 737	865 082
Revisionsarvode 2020, 2021	19 000	18 750
Vattenförbrukning Tekniska Verken	56 172	55 022
Fjärrvärme Tekniska Verken	368 565	309 021
Sophantering Tekniska Verken	38 072	39 259
El Tekniska Verken	44 219	10 724
Renall AB	0	21 003
Ventilationsteknik	44 385	0
Summa	1 498 150	1 330 732

Not 9. Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	94 491 000	94 491 000
Summa:	94 491 000	94 491 000

Underskrifter

Linköping den ____ / ____ 2022

Mikael Jensen

Fredrik Ahlsén

Liselott Johansson

Jan Carlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 -
Grant Thornton Sweden AB

Maria Johansson
Auktoriserad revisor