

Årsredovisning

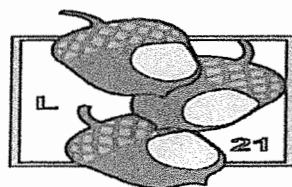
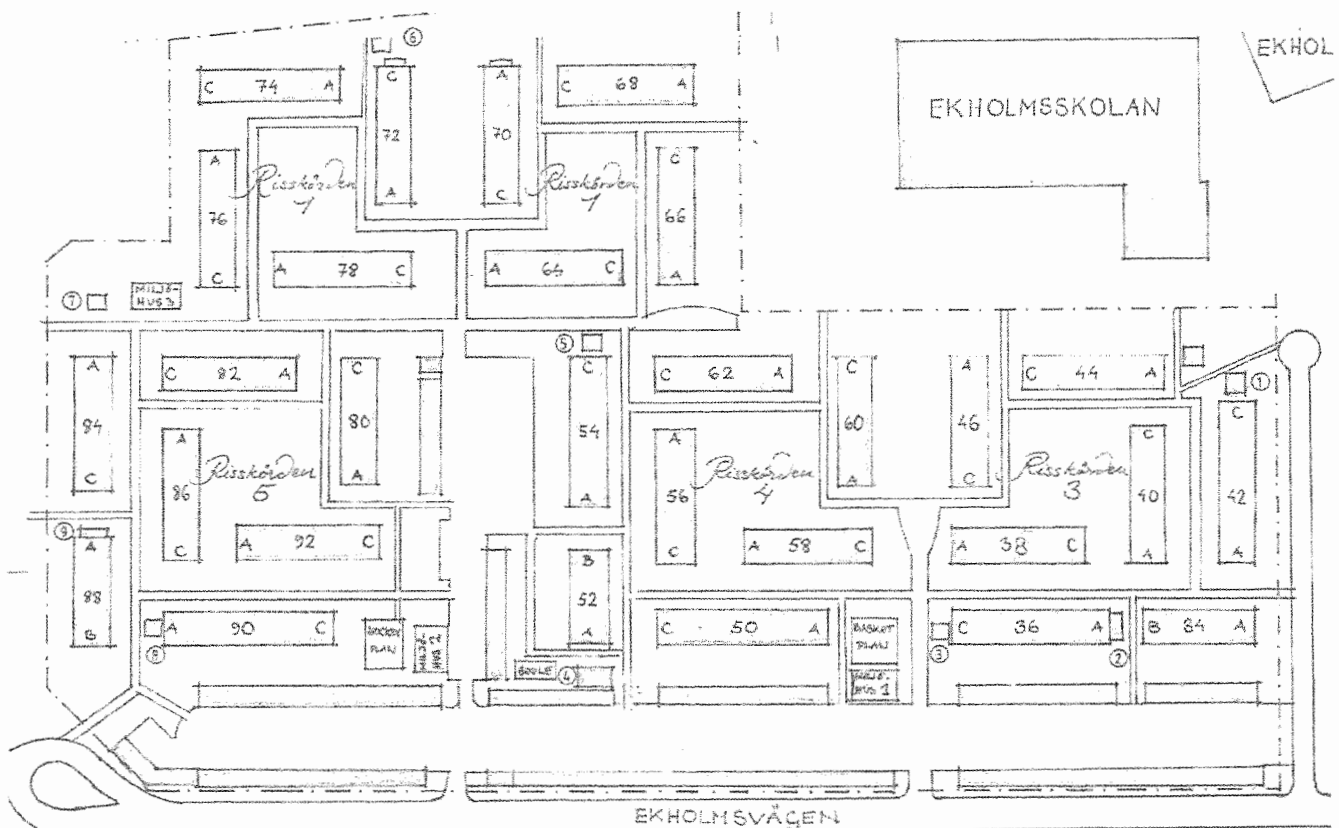
för

Brf L 21 Ekholmen

722000-3102

Räkenskapsåret

2019-07-01 – 2020-06-30



BRF L21

Styrelsen för Brf L 21 Ekholmen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål och att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan tidsbegränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-01-21.

Föreningens fastigheter, Risskörden 1,3,4 och 5 bebyggdes 1972-74 av Riksbyggen och är belägna i Linköpings kommun.

På fastigheten finns 29 st bostadshus innehållande 456 lägenheter.

Dessutom finns 277 garage och 346 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

30	st 1 rum och kök	
120	st 2 rum och kök	
174	st 3 rum och kök	
132	st 4 rum och kök	Total bostadsyta: 33 336 kvm

Fastigheten är beskattad med hel avgift.

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 21,4 %.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter den individuella hemförsäkringen.)

2018 Förfrågan och upphandling av ny entreprenör gällande Felanmälan, Felavhjälpande Underhåll, Nyckelhantering och arbetsberedskap Riksbyggen Service
2018/2019 Slutbesiktning entreprenad renov innergårdar & nya lekparkar Risskörden 1A & 5. Green Landscaping.
2018/2019 Slutbesiktning entreprenad nya säkerhetsdörrar till samtliga källare, Secor.
2019 Förfrågan och upphandling utbyte av samtliga belysningsarmaturer invändigt i trapphusen, entrébelysning utvändigt samt källarnedgångarna. (Belysningsarmaturer invändigt byttes ej på Ekholmsv 58 & 78 då detta gjordes 2018 som demohus). Lundgrens el.
2019 Utbyte av stolpar och belysning vid bollplanerna Ekholmsv 90C & 50A, Lundgrens el.
2019 Förfrågan och upphandling renovering innergårdar & nya lekparkar Risskörden 1B & 3, Green Landscaping.
2019 Upphandling av byte styr- och reglerutrustning samtliga UC. Schneider Electric.
2019 Förfrågan och upphandling av entreprenör för nyckelhantering garage, föreningslokal & låneutrymmen. Estate Concierge.
2019 Förfrågan och upphandling av djuprengöring golv och trapphus. L&T.
2019 Förfrågan och upphandling cykelrensning. L&T.
2019 Målning träpanel etapp III Risskörden 1. Lidmans måleri.
2019 Upphandling nya säkerhetsdörrar till samtliga miljö- & cykelhus. Secor.
2019 Garantibesiktning entreprenad hängrännor (2013). HL Plåtkonsult.
2019 Utbyte cirkulationspump UC1. Utbyte av huvudmagnetitfilter och lagning av mätklocka fjärrvärme UC2. Riksbyggen Service.

Konditionsbesiktningen av fastigheten har utförts av Brf L 21's byggrupp.
Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2018-11-28 och gäller till 2028-11-28.
OVK besiktning har skett 2015.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Pandemin har under året försvårat den dagliga situationen för de flesta i samhället. Även föreningen har märkt av detta. Till exempel fick en planerad och beställd medlemsresa till Ullared ställas in på grund av Covid 19. Arbetet med föreningsförvaltning och våra entreprenörer har också fått anpassas för att kunna fortgå så ohindrat som möjligt.

Det stora projektet för året har varit att planera ett förestående fönsterbyte. Styrelsen har lagt mycket stor tid på att ta in och utvärdera offerter. Tillsammans med boende, bygglovsnämnden, entreprenör för fönsterbyte, juristerna på Bostadsrätterna, arkitekt samt olika rådgivare har styrelsen arbetat fram ett förslag. Tanken har varit att passa på och utnyttja detta unika tillfälle för att kunna ta tillvara så många behov och så stor potential i området som möjligt. Det har även funnits tid att träffas och umgås. Det ekonomiska året 2019/2020 inleddes med en grillfest där ca 130 boende dök upp för mat, umgänge och underhållning. Innan pandemin slog till ordnades även en julresa till Kornettgården och Cloetta.

Styrelsen fortsätter att följa och bevaka de planärenden som pågår inom Ekholmen. Inga direkta åtgärder görs innan den nya detaljplanen är fastställd.

Processen kring den stämning om klander av stämmobeslut som påbörjades förra året går långsamt vidare. Styrelsen kommer att fortsätta försvara föreningsdemokratin och stämmans rätt att fatta beslut i interna frågor. Föreningen företräds av jurist från Fastighetsägarna.

Under våren 2020 fick föreningen utstå en veritabel anstormning av kriminella som tog sig in i källare och cykelförråd. Efter en lång rad åtgärder, inklusive patrullering av med väktare och hund, har detta under sommaren avstannat och friden mer eller mindre lagt sig igen.

Underhålls- och förbättringsåtgärder utvändigt och invändigt fortsätter enligt plan och har under året utgjorts av följande:

- Brottsbekämpning:

Byte av dörrar i miljö- och cykelhus

Montering av säkerhetslister på källardörrar samt dörrar till miljö- och cykelhus.

Låsbyte i källardörrar samt dörrar till cykelhus.

Rondering med väktare och hund i området.

-Övrigt:

Rengöring och polering av trapphus med s.k "twisterbehandling".

Slutbesiktning av lekplatser på Risskörden 1A och Risskörden 5.

Renovering av lekplatser på Risskörden 1B och Risskörden 3.

Sökt bidrag för solceller och laddstationer.

Översyn av planteringar utanför våra hus. Nya planteringar kommer att införas.

Rensning av skräp och brandfarligt gods i gemensamma källarutrymmen.

Utplacering av två containers för medlemmar att lämna grovsopor i.

Slutförande av fasadmålning Risskörden 1.

- Entreprenad gemensam belysning:

Byte all belysning i trapphusen Brf L21.

Byte alla entréarmaturer.

Byte armaturer vid källarnedgångar.

Byte belysning vid våra två bollplaner.

- Genomfört en cykelrensning där ca 115 cyklar som ingen gjorde anspråk på kunde städas bort från våra cykelställ och cykelhus.

- Planering inför fönsterbyte.

- Planering inför införande av solenergianläggning.

- Planering inför införande av laddpunkter.

- Förbereda inför extrastsämman.

- Koppla bort eluttag på innergårdar från Tekniska Verkens nät och ansluta dessa till L21's källare.

- Genomgång av el i tvättstugor. Uppdaterat belysning, elcentral och jordfelsbrytare.

- Brandskyddssyn med byte av smältbleck i trapphusen på trevåningshusen.

- Inventering av samtliga brandposter inom området tillsammans med Räddningstjänsten.

Medlemsinformation

Under perioden har 56 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 7 st andrahandsupplåtelse.

Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 571 medlemmar.

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Enligt styrelsebeslut debiteras säljaren vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2020=1 183 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2020=473 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Resultaträkning	Not	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		19 527 457	19 535 054
Övriga rörelseintäkter		68 153	734 055
Summa rörelseintäkter		19 595 610	20 269 109
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-17 259 932	-16 035 781
Övriga externa kostnader	5	-958 495	-826 825
Personalkostnader	6	-447 826	-596 914
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-820 813	-820 813
Summa rörelsekostnader		-19 487 068	-18 280 333
Rörelseresultat		108 542	1 988 776
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		77 424	530
Räntekostnader och liknande resultatposter		-148 670	-149 836
Summa finansiella poster		-71 246	-149 306
Resultat efter finansiella poster		37 296	1 839 470
Resultat före skatt		37 296	1 839 470
Årets resultat		37 296	1 839 470



Flerårsöversikt	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
Nettoomsättning (tkr)	19 527	19 535	19 367	19 182
Resultat efter finansiella poster (tkr)	37	1 839	1 262	3 210
Soliditet (%)	71	71	69	69
Kassalikviditet (%)	482	457	399	376
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	1 000	1 000	1 000	1 000
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	7 835	9 898	11 945	12 057
Årsavgifter bostäder kronor/kvm per balansdagen	534	534	534	534
Lån kronor per kvm yta bostad	287	290	292	294
Driftskostnader kronor per kvm	354	364	380	352

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

* Årsavgifterna inkluderar även avgifter för hushållsel.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 541 760	9 898 373	18 832 092	1 839 470
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:				
Reservering fond för yttre underhåll		1 000 000	-1 000 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-3 063 567	3 063 567	
Balanseras i ny räkning			1 839 470	-1 839 470
Årets resultat				37 296
Belopp vid årets utgång	1 541 760	7 834 806	22 735 129	37 296

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	22 735 129
årets vinst	37 296
	22 772 425

disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	2 500 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-2 478 469
i ny räkning överföres	22 750 894
	22 772 425

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

Balansräkning	Not	2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	23 444 383	24 182 138
Inventarier, verktyg och installationer	8	180 674	263 732
Summa materiella anläggningstillgångar		23 625 057	24 445 870
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	5 184 600	5 184 600
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 184 600	5 184 600
Summa anläggningstillgångar		28 809 657	29 630 470
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		61 859	43 541
Övriga fordringar	10	13 616 749	12 997 423
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		381 529	351 510
Summa kortfristiga fordringar		14 060 137	13 392 474
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 134 562	2 044 237
Summa kassa och bank		2 134 562	2 044 237
Summa omsättningstillgångar		16 194 699	15 436 711
SUMMA TILLGÅNGAR		45 004 356	45 067 181

Balansräkning	Not	2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 541 760	1 541 760
Yttre reparationsfond		7 834 806	9 898 373
Summa bundet eget kapital		9 376 566	11 440 133
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		22 735 129	18 832 093
Årets resultat		37 296	1 839 470
Summa fritt eget kapital		22 772 425	20 671 563
Summa eget kapital		32 148 991	32 111 696
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	9 494 479	9 574 479
Summa långfristiga skulder		9 494 479	9 574 479
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	80 000	80 000
Leverantörsskulder		830 305	789 080
Skatteskulder		111 208	95 224
Övriga skulder	13	215 298	239 115
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	2 124 075	2 177 587
Summa kortfristiga skulder		3 360 886	3 381 006
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 004 356	45 067 181

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planenligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	67 år
Byggnad prestandahöjande	50 år
Om- och tillbyggnader före 2014	10 år
Markanläggningar	46 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier	10 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Hysesintäkter lokaler	13 740	14 550
Hysesintäkter garage och p-platser	1 711 944	1 716 869
Hysesintäkter övriga	29 600	28 889
Årsavgifter bostäder	17 799 300	17 799 300
Hysesbortfall ./.	-27 127	-24 554
Övriga ersättningar och intäkter	37 186	26 543
Erhållna bidrag	0	9 139
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	30 967	0
Försäkringsersättningar	0	698 373
	19 595 610	20 269 109

Not 3 Underhållskostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Löpande reparationer	714 488	824 795
Planerat underhåll enligt underhållsplan	2 478 469	3 063 567
Löpande underhåll enligt underhållsplan	2 261 812	0
	5 454 769	3 888 362

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	2 109 383	2 101 444
Energideklarationer	0	119 706
Besiktning / Serviceavtal	26 008	18 850
Bevakning	29 596	0
Yttre skötsel / Snöröjning	345 044	386 261
Övriga utgifter Presto (fd Linköpings Brandservice)	0	37 151
Fastighetsel	2 110 780	2 095 058
Uppvärmning	4 080 014	4 139 329
Vatten	769 317	816 277
Sophämtning	517 232	466 724
Fastighetsförsäkring	403 129	378 994
Självrisk/reparation försäkringsskador	107 670	307 877
Kabel-TV / Internet	534 196	530 665
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	772 794	749 082
	11 805 163	12 147 418

K

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01	2018-07-01
	-2020-06-30	-2019-06-30
Administration, kontor och övrigt	75 627	92 219
Revisionsarvode	30 238	24 481
Förvaltningsarvode	469 505	458 756
Övriga externa tjänster/kostnader	287 138	222 916
Övriga förbrukningsinventarier/material	95 988	28 454
	958 496	826 826

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01	2018-07-01
	-2020-06-30	-2019-06-30
Styrelsearvode/mötesarvode	312 551	368 570
Revisionsarvodena internrevisor	8 000	8 000
Löner övriga	37 562	89 576
Sociala avgifter	89 713	111 160
Övriga personalkostnader	0	19 608
	447 826	596 914

Not 7 Byggnader och mark

	2020-06-30	2019-06-30
Ingående anskaffningsvärden byggnad	44 877 840	44 877 840
Ingående anskaffningsvärden mark	2 694 950	2 694 950
Markanläggningar	5 296 079	5 296 079
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 868 869	52 868 869
Ingående avskrivningar	-28 686 731	-27 948 976
Årets avskrivningar	-737 755	-737 755
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 424 486	-28 686 731
Utgående redovisat värde	23 444 383	24 182 138
Taxeringsvärden byggnader	279 517 000	279 517 000
Taxeringsvärden mark	165 600 000	165 600 000
	445 117 000	445 117 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-06-30	2019-06-30
Ingående anskaffningsvärden	1 167 872	1 167 872
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 167 872	1 167 872
Ingående avskrivningar	-904 140	-821 082
Årets avskrivningar	-83 058	-83 058
Utgående ackumulerade avskrivningar	-987 198	-904 140
Utgående redovisat värde	180 674	263 732

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Namn	Antal	Anskaffn-/ bokf. värde	Marknadsv 2020-06-30	Marknadsv 2020-10-05
S E B A O 1704G löptid 20-07-20	400 000	448 800	415 440	0
S E B A O 1704S löptid 20-07-20	400 000	448 800	401 260	0
Carnegie F Corporate Bond	2 391,2430	1 000 000	974 884	1 002 590
Catella Hedgefond	5 731,0409	1 000 000	901 092	939 948
LF Företagsobligation Norden	9 275,9519	1 000 000	1 004 950	1 030 001
LF Bekväm Fond Defensiv A	13 048,4506	1 287 000	1 301 328	1 320 116
		5 184 600	4 998 954	4 292 655

Not 10 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Avräkning skattekonto	28 754	13 956
Avräkningskonto Simpleko AB	13 587 995	12 983 467
	13 616 749	12 997 423

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-06-30	Lånebelopp 2019-06-30
Länsförsäkringar	1,74	2021-09-30	4 843 279	4 843 279
Nordea	1,35	2021-02-10	4 731 200	4 811 200
			9 574 479	9 654 479
Kortfristig del av långfristig skuld			-80 000	-80 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 174 479 kronor.

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	27 593 400	27 593 400
	27 593 400	27 593 400



Not 13 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Avräkning Överlåtelser	1 183	0
Källskatter	113 275	133 989
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	92 681	104 951
Kortfristiga skulder till medlemmar/hyresgäster	8 159	175
	215 298	239 115

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna löner och arvoden	0	13 385
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	0	6 239
Uppl räntekostnad Externt	12 168	12 255
Förskottsbetalda hyror/avgifter	1 627 198	1 576 585
Periodisering hyresintäkter	9 000	9 000
Upplupna avtalskostnader	0	41 094
Upplupna VA avgifter	62 596	61 584
Upplupna uppvärmningskostnader	160 797	158 609
Upplupna elavgifter	127 416	151 690
Upplupna renhållningsavgifter	37 873	34 467
Upplupna reparationer och underhållskostnader	59 027	47 795
Övriga uppl kostnader och förutbetalda intäkter	0	33 885
Beräknat arvode för revision	28 000	31 000
	2 124 075	2 177 588

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Följande underhålls och förbättringsåtgärder utvändigt och invändigt har påbörjats efter räkenskapsårets slut och kommer att pågå:

- Slutplädering av förslag om fönsterbyte, solceller och laddpunkter
- Genomförande av extra stämma
- Renovering av lekplats Risskörden 4
- Bättringsmålning av golv i samtliga källare (tio hus)

BRF L 21 avslutningsord årsredovisningen

Styrelsen för bostadsrättsföreningen L 21 Ekholmen vill framföra vårt tack till våra boende, avtalsparter, entreprenörer, förtroendevalda inom BRF L 21 och människor som besöker vårt område för ännu ett lyckat verksamhetsår.



Linköping 2020- 11-07



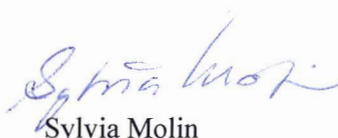
Lars-Göran Lantz



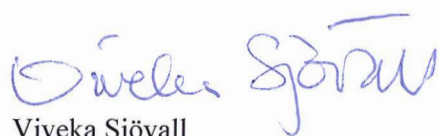
Svante Dackemyr



Lisbeth Fredriksson



Sylvia Molin



Viveka Sjövall

Vår revisionsberättelse har lämnats 15/11, 17/11 - 2020



Mariana Kalmendal
Revisor



Grant Thornton AB
Auktoriserad revisor