Årsredovisning för

Brf Dalgården

776400-0274

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31



Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse 2025

Styrelsen för Bostadsrättsförening Dalgården i Karlskoga får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag, vars ändamål är att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningens säte är i Karlskoga.

Förvaltning

Egeryds fastighetsförvaltning sköter städning och yttre förvaltning. HSB Karlskoga-Degerfors sköter den administrativa förvaltningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-06.

Fastigheter

Föreningens fastighet Tordmulen nr 7 byggdes år 1958 av Samuel Eriksson.

På fastigheten finns bostadshus innehållande 46 lgh, 45 med bostadsrätt och 2 lokaler varav 1 är hyresrätt. Föreningen äger en lägenhet för sporadisk uthyrning till i första hand medlemmar.

Storlek	*Antal (st)*	*m2*
1 rum och kokskåp	8	
1 rum och kokvrå	1	
2 rum och kokvrå	2	
1 r o k	4	
2 r o k	8	
3 r o k	16	
4 r o k	5	
5 r o k	1	
	45	**2 981,00**

P-platser: 29 st varav 10 st med el för motorvärmare,
4 st med laddmöjlighet för elbilar och 15 fria p-platser.
Garage: 26 st platser varav 16 varmgarage och 10 kallgarage.

Taxeringsvärdet är 24 661 tkr varav byggnadsvärdet är 18 271 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts 2025.

Tidigare genomförda större underhållsåtgärder.

1994 - Byte takbeläggning
2002 - Rotrenovering, stambyte
2007 - Uppförande av 10 st kallgarage
2008 - Trädgården, uteplatesr och rundeln
2009 - Fönsterbyte
2010 - Balkongbyte
2012 - Byte värmeväxlare
2012 - Sopskåp
2014 - Byte tvättmaskiner och inst. av luftavfuktare, renovering torkum
2014 - Renovering trapp- källarbelysning
2015 - Renovering takfot
2016 - Asfaltering
2016 - Solceller
2017 - Bergvärme
2020 - Sockelrenovering
2020 - Portlås
2022 - Ommålning kallgarage
2023 - IMD

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 45 (45) röstberättigade medlemmar.

Styrelsen samt suppleanter

Janne Roininen	ordförande
Kaisa Edenvik	vice ordförande
Linda Boberg	sekreterare
David Hugosson	ledamot
Ingrid Norrbäck	suppleant
Bengt Nilsson	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Jan Roininen och Kaisa Edenvik samt suppleanterna Bengt Nilsson och Ingrid Norrbäck.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Janne Roininen, Kaisa Edenvik, Linda Boberg, David Hugosson, Linda Wahlström, Johan Röjare och Malin Sandberg, två i förening.

Revisor

Förtroendevald revisor har varit BoRevision.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Mattias Finnström.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har en 30-årig underhållsplan. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel. Underhållsplanen har uppdaterats under år 2025.

Årets Underhåll
Byte torktumlare.

Framtida Underhåll
Taktvätt under 2026.

Aktiviteter
Två städdagar med högt deltagande.

Årsavgifter och hyror
Årsavgifter, hyror, lokaler, garage och biluppställningsplater var oförändrade under 2025.

Budget för nästa år
Avsättningsbehov till fonden för yttre underhåll enligt underhållsplanen 7 tkr.

Årsavgifter, hyror beräknas höjas med 1,3% under 2026.
Lokaler beräknas höjas med 8% under 2026.
Garage och biluppställningsplater beräknas vara oförändrat under 2026.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2025	*2024*	*2023*	*2022*
Nettoomsättning, tkr	2 049	2 080	1 954	1 785
Resultat efter finansiella poster, tkr	225	24	90	-73
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	623	631	582	-
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	377	429	317	-
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	2 208	2 290	2 372	-
Låneskuld, kr/kvm, totalyta	2 120	2 198	2 276	-
Likviditet i % *	270	225	351	-
Soliditet i % **	38	36	26	33
Sparande, kr/kvm, totalyta	195	164	205	-
Räntekänslighet i %	3,5	3,6	4,1	-
Energikostnad, kr/kvm, totalyta	149	179	156	-
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	91	88	86	-

* Likviditet = Föreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (Omsättningstillgångar/Kortfristiga skulder). Likviditeten bör vara större än 100.
** Soliditet = Föreningens förmåga att bära förluster. Hur stor del av föreningens tillgångar som finansieras av Eget Kapital (Eget Kapital/Summa Tillgångar). Soliditeten bör vara större än 0.
*** Sparande per kvadrameter visar hur mycket av årsavgiften per kvadratmeter som återstår efter att alla löpande utgifter är betalda. Detta sparande ska täcka framtida underhåll och återinvesteringar.
**** Räntekänslighet visar den höjning av avgifterna som behövs för att täcka 1% räntehöjning, allt annat lika.
***** I energikostnaden per kvadratmeter ingår kostnaden för uppvärmning, el och vatten.
****** Årsavgifternas andel i % av de totala rörelseintäkterna visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter består av årsavgifter.

Lån som man har för avsikt att förlänga har inte betraktats som kortfristiga skulder vid beräkning av likviditeten.

Eget kapital

	Insatser	*Underhålls-fond*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Belopp vid årets ingång	190 870	930 788	2 873 359	24 084
Disposition enligt stämmobeslut			24 084	-24 084
Reservering till fond för YU		2 000	-2 000	
Ianspråktagande av fond för YU				
Årets resultat				225 299
Belopp vid årets utgång	**190 870**	**932 788**	**2 895 443**	**225 299**

YU = Yttre underhåll

Förslag till resultatdisposition

	Belopp
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	2 897 443
Årets resultat	225 299
Reservering till fond för yttre underhåll enligt UH-plan	-2 000
Ianspråktagande av medel ur yttre fond motsvarande årets kostnad	-
Summa till stämmans förfogande	**3 120 742**
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Balanseras i ny räkning	3 120 742
	3 120 742

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Nettoomsättning	*2*	2 048 739	2 080 142
Övriga rörelseintäkter	*3*	3 664	51 353
		2 052 403	2 131 495
Rörelsens kostnader			
Drift	*4*	-1 127 681	-1 294 733
Underhåll	*5*	-	-95 053
Personalkostnader	*6*	-95 070	-92 484
Avskrivningar	*7*	-379 457	-388 753
Rörelseresultat		450 195	260 472
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	*8*	13 648	20 431
Räntekostnader och liknande resultatposter	*9*	-238 544	-256 819
Resultat efter finansiella poster		225 299	24 084
Årets resultat		**225 299**	**24 084**

Tilläggsupplysning

Årets resultat	225 299	24 084
Reservering till fond för yttre underhåll	-2 000	-2 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-	95 053
Resultat efter fondförändring	**223 299**	**117 137**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*10*	9 458 229	9 837 686
Inventarier	*11*	-	-
		9 458 229	9 837 686
Summa anläggningstillgångar		9 458 229	9 837 686
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 869	-
Övriga fordringar	*12*	57	275
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*13*	60 888	58 570
		62 814	58 845
Kassa och bank	*14*	1 729 063	1 315 890
Summa omsättningstillgångar		1 791 877	1 374 735
SUMMA TILLGÅNGAR		11 250 106	11 212 421

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		190 870	190 870
Fond för yttre underhåll		932 788	930 788
		1 123 658	1 121 658
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 895 443	2 873 359
Årets resultat		225 299	24 084
		3 120 742	2 897 443
Summa eget kapital		4 244 400	4 019 101
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*15*	4 621 963	1 766 000
		4 621 963	1 766 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*15*	1 961 464	5 060 891
Leverantörsskulder		32 659	28 393
Skatteskulder		2 237	695
Övriga skulder	*16*	19 386	63 559
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*17*	367 997	273 782
		2 383 743	5 427 320
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 250 106	11 212 421

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	225 299	24 084
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	379 457	388 753
	604 756	412 837
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**604 756**	**412 837**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-3 969	-39 930
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	55 850	32 915
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**656 637**	**405 822**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-**	**-**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-243 464	-243 464
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-243 464**	**-243 464**
Årets kassaflöde	**413 173**	**162 358**
Likvida medel vid årets början	**1 315 890**	**1 153 532**
Likvida medel vid årets slut	**1 729 063**	**1 315 890**

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer
Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m
Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning
Inkomster redovisas till verkligt värde av det föreningen fått eller beräknat får. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade värdeminskningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över den beräknade nyttjandeperioden.

Byggnader
Avskrivning på byggnader sker enligt en rak avskrivningsplan. Avskrivningarna grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och består av olika komponenter som stomme, stam, fasad, fönster m m. Dessa komponenter har bedömts utifrån dess olika livslängder och återstående nyttjandeperioder. Genomsnittlig avskrivning på bostadsbyggnaden är 2,4 %. Avskrivning på solcellsanläggning sker enligt en 10-årig rak avskrivningsplan.

Inventarier
Avskrivning på inventarier sker enligt en 5-årig rak avskrivningsplan.

Fordringar
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt fastställd underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan vad gäller reservering och ianspråktagande av fond för yttre underhåll. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Årsavgifter bostäder/lokaler	1 769 076	1 749 831
Hyror	219 381	207 224
Elavgifter	89 326	130 562
Försäljning av solenergi	9 956	15 275
Summa	2 087 739	2 102 892
Hyresbortfall lokaler, garage, p-platser	-39 000	-22 750
Summa	**2 048 739**	**2 080 142**

I årsavgifterna ingår gemensam el, värme och vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Ersättning skada LF	-	36 066
Övrigt	3 664	15 287
Summa	**3 664**	**51 353**

I övrigt ingår överlåtelse- och pantavgift med 3 650 kr (6 775 kr).

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Fastighetsskötsel, förbrukning och snöröjning	194 766	302 998
Reparationer och löpande underhåll	104 669	129 001
Uppvärmning	9 099	35 618
El	323 304	407 133
Vatten	131 756	114 689
Sophämtning	39 129	38 374
Förvaltningskostnader	130 980	123 770
Kommunal fastighetsavgift	81 410	79 790
Övrigt	112 568	63 360
Summa	**1 127 681**	**1 294 733**

Not 5 Underhåll

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Genomfört planerat periodiskt underhåll	-	95 053
Summa	**-**	**95 053**

Not 6 Personalkostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	66 825	68 077
Övriga arvoden	6 000	-
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	-	5 164
Sociala kostnader	22 245	19 243
Summa	**95 070**	**92 484**

Inga anställda finns i föreningen.

Not 7 Avskrivningar

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Byggnader	379 457	379 463
Maskiner o inventarier	-	9 290
Summa	**379 457**	**388 753**

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Ränteintäkter, sparkonto	13 618	20 426
Ränteintäkter, skattekonto	30	5
Summa	**13 648**	**20 431**

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Räntekostnader skulder	238 513	252 976
Räntekostnader skattekonto	31	817
Ändrad skatt beslut SKV	-	3 026
Summa	**238 544**	**256 819**

Not 10 Byggnader, mark och markanläggning

Föreningen äger fastigheten Tordmulen nr 7 i Karlskoga.

	2025-12-31	*2024-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	15 629 921	9 994 821
-Omföring enligt K3, byggnad	-	5 635 100
-Vid årets början, mark	222 320	222 320
	15 852 241	15 852 241
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Omföring enligt K3, ackumulerade avskrivningar	-	-5 635 092
-Vid årets början	-6 014 555	-
-Årets avskrivning enligt plan	-379 457	-379 463
	-6 394 012	-6 014 555
Redovisat värde vid årets slut	**9 458 229**	**9 837 686**
Bokfört värde byggnader	9 235 909	9 615 366
Bokfört värde mark	222 320	222 320
Summa	**9 458 229**	**9 837 686**

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 24 661 000 kr (23 939 000 kr). Värdeår 1958.

Hustyp	*Byggnad*	*Mark*	*Total*
Bostäder/hyreshus	17 800 000	5 800 000	23 600 000
Lokaler	471 000	590 000	1 061 000
	18 271 000	**6 390 000**	**24 661 000**

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	*2024-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	299 156	9 290
-Omföring enligt K3, inventarier	-	289 866
Vid årets slut	299 156	299 156
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-299 156	-
-Omföring enligt K3, ackumulerade avskrivningar	-	-289 866
-Årets avskrivning enligt plan	-	-9 290
Vid årets slut	-299 156	-299 156
Redovisat värde vid årets slut	**-**	**-**

Not 12 Övriga fordringar

	2025-12-31	*2024-12-31*
Skattekonto	57	275
Summa	**57**	**275**

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	*2024-12-31*
Tele2	5 722	5 672
Länsförsäkringar	55 166	52 898
Summa	**60 888**	**58 570**

Not 14 Kassa och bank

	2025-12-31	*2024-12-31*
Företagskonto	1 149 971	716 678
Swishkonto	35 761	19 668
Placeringskonto Handelsbanken	543 331	531 079
Checkkonto Handelsbanken	-	48 465
	1 729 063	**1 315 890**

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Långivare	*Räntesats*	*Ränteändring*	*Löptid*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Stadshypotek	3,15%	2028-10-30	2028-10-30	1 350 157	1 407 973
Stadshypotek	3,58%	2027-03-30	2027-03-30	1 608 065	1 685 249
Stadshypotek	4,52%	2026-12-30	2026-12-30	1 766 000	1 814 000
Stadshypotek	3,28%	2027-04-30	2027-04-30	1 859 205	1 919 669
				6 583 427	6 826 891
Avgår kortfristig del				-1 961 464	-5 060 891
Summa				**4 621 963**	**1 766 000**

Långfristiga lån exklusive kortfristig del	4 621 963	1 766 000
Kortfristig del exklusive amorteringar	1 718 000	4 817 427
Amorteringar nästa år	243 464	243 464
	6 583 427	**6 826 891**
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	973 856	973 856
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)	5 366 107	5 609 571

Samtliga lån som förfaller till betalning under 2026 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	*2024-12-31*
Fastighetsinteckningar	9 446 000	9 446 000
	9 446 000	**9 446 000**

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	*2024-12-31*
Preliminärskatt personal	1 800	21 971
Arbetsgivaravgift	1 249	19 243
Mervärdesskatt	16 337	22 345
Summa	**19 386**	**63 559**

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	*2024-12-31*
Revisionsarvode	17 381	-
Upplupna räntor	28 733	33 327
Förskottsbetalda avgifter/hyror	170 974	181 491
Karlskoga Energi & Miljö	42 436	40 331
Luleå Energi	18 193	18 633
Upplupet styrelsearvode inkl sociala avg 2025	87 821	-
Elavräkning	2 459	-
Summa	**367 997**	**273 782**

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-02

Årsredovisningen undertecknades av samtliga 2026- 04-14

Janne Roininen

Kaisa Edenvik

Linda Boberg

David Hugosson

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2026- 04-20

Simon Arnelund
BoRevision AB

BoRevision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Dalgården, org.nr. 776400-0274

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Dalgården för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman 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 föreningen 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

Årsredovisningen för år 2024 har inte varit föremål för yrkesmässig revision.

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 föreningens 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 föreningens 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 föreningens 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 en förening 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Dalgården för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen 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.

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens 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 föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens 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 föreningens 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 föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den 20 / 4 2026

Simon Arnelund
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING
En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, som i siffror visar verksamheten.

RESULTATRÄKNINGEN
Visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

BALANSRÄKNINGEN
Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finaniseras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark, markanläggningar och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital, insatser och fond för yttre underhåll, och fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat).

AVSKRIVNINGAR
Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar d.v.s byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgå även den ackumulerade avskrivningen, d.v.s den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR
Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR
Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK
Kontanter (kassa) och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas till pengar

SKULDER
Långfristiga skulder är skulder till kreditinstitut som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t.ex fastighetslån. Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t.ex leverantörsskulder. Fond för inre underhåll redovisas också här.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL
Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus. Styrelsen är behörigt organ för beslut om avsättning och uttag ur underhållsfonden i enlighet med underhållsplanen vilket innebär att förändring av yttre fond bokas direkt mot bundet eget kapital samma år som det avser.

STÄLLDA PANTER
Avser i föreningens fall de säkerheter, fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER
Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

LIKVIDITET
Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t.ex vatten, el, löner, värme) Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god. Täcks även fonderna in är likviditeten mycket god.