



Välkommen till årsredovisningen för Brf Dalkullan i Linköping

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Linköpings kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-02-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-01-27 och nuvarande stadgar registrerades 2024-07-01 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Dalkullan 22 och Dalkullan 23	2018	Linköping

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-hansa Försäkring Filial

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1959-1960 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 1960.

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 52 bostadsrätter om totalt 3 283 kvm och 5 lokaler om 402 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 685 kvm.

Styrelsens sammansättning

Henrietta Alvhed Wolving	Ordförande
Bengt Gunnar Eriksson	Styrelseledmot
Peter Robin Svensson	Styrelseledamot
Viktor Söderholm	Styrelseledamot

Valberedning

Simon Alvhed
Zora Sjöholm

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av minst två ledamöter tillsammans.

Revisorer

Clas Pettersson Revisor Torpa Revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2051. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2017 ● Relining, nya tak och ommålning av fasader, trapphus och källare.
- 2018 ● Tre vindslägenheter byggdes. Nya lägenhetsdörrar i 4A och 4B
- 2019 ● ca 30 badrum totalrenoverades och trefas-el drogs fram till samtliga lägenheter.
- 2020 ● Fastigheten återställdes efter en bomb/detonation på Ådalagatan. Nya treglasfönster installerades. Ny tilläggsisolering mot Hamngatan och nya lägenhetsdörrar i 6.
- 2021 ● Nya kallvattenrör i källaren till 4B och ny takbrygga på och mellan 4B och 6.
- 2022 ● Ny dränering kring gaveln på 4B och en kommersiell lokal totalrenoverades.
- 2023 ● OVK genomfördes och en ny serviskabel grävdes till 4A (för att möjliggöra installation av laddstolpar). En kommersiell lokal och en gemensam toalett renoverades. Samtliga radiatorer kontrollerades och förekommande läckage åtgärdades. Ny takfläkt i 6.
- 2024 ● Tidigare relining hade brister och viss omrelining genomfördes. Radonsug och frånluftfläkt monterades i källaren till 4A.
- 2025 ● Energideklaration, Elsäkerhetskontroll och Brandsäkerhetskontroll. Ventilationsrengöring i samtliga byggnader, ny ventilation i tvättstugorna, två nya takfläktar på 4B, ny röklucka på 6 och ny brandvägg i 4B-garaget.

Planerade underhåll

- 2026 ● Ny dränering (4B och 6 mot Kullagatan).

Avtal med leverantörer

Avfall (sorterat)	Stena
Bredband och TV	Telia
Ekonomisk förvaltning	SBC
Elhandel	Bixia
Teknisk förvaltning	TESÅB
Värme, vatten, elnät och avfall	Tekniska verken

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Den genomsnittliga låneräntan (mellan bindningsdagarna) minskade från 3,63% till 3,08% och en extraamortering om 500 tkr gjordes (utöver den ordinarie amorteringen på 500 tkr).

En hyreslägenhet har ombildats till bostadsrätt. Erhållet belopp ska användas för amortering 2026.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Inför årsstämman tillfrågades medlemmarna om intresset för att göra ett amorteringsmotiverat kapitaltillskott om 5 milj kr. En röstning genomfördes och svaret blev ett entydigt nej. Inget förslag om kapitaltillskott lades vid stämman.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 80 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 82 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser och 1 upplåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 357 352	4 343 226	3 996 731	3 142 813
Resultat efter fin. poster	-588 384	-231 751	253 389	-86 327
Soliditet (%)	61	60	60	59
Yttre fond	2 948 572	3 543 914	3 483 828	3 424 111
Taxeringsvärde	59 648 000	60 056 000	60 056 000	60 056 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 008	1 017	932	647
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	74,4	74,3	-	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 101	14 782	15 112	15 650
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 859	12 130	12 402	12 843
Sparande / kvm totalyta, kr	311	339	292	217
Elkostnad / kvm totalyta, kr	22	15	23	23
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	126	130	121	116
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	33	28	27	22
Energikostnad / kvm totalyta, kr	180	173	171	181
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,26	3,55	3,01	-
Räntekänslighet (%)	13,33	13,77	16,22	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar fr.o.m. 2025 enligt regelverket K3 (vilket är obligatoriskt för alla bostadsrättsföreningar fr.o.m. 2026). Jämfört med tidigare innebär det att avskrivningarna förändras för ett ge en mer rättvisande bild av byggnader och installationers förslitning. Nu görs en mer realistisk komponentavskrivning, som medför att föreningens avskrivningar mer än fördubblats; från 800 tkr till 1 700 tkr. Allt annat lika medför detta att resultatet försämras med 900 tkr. Hade vi redovisat som tidigare hade det redovisade resultatet varit en vinst på 300 tkr. Nu, med det nya regelverket, är det redovisade resultatet en förlust på 600 tkr. Detta ger en mer rättvisande bild av föreningens ekonomi och åtgärder kommer att vidtas för att minska kostnaderna och öka intäkterna. Man kan även notera att bokförda förändringar av avskrivningarna inte har någon likviditetspåverkan. Åtgärder som motiveras av de ändrade avskrivningarna har dock likviditetskonsekvenser.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	72 047 769	-	1 480 000	73 527 769
Upplåtelseavgifter	731 932	-	-	731 932
Fond, yttre underhåll	3 543 914	-654 990	59 648	2 948 572
Balanserat resultat	-5 285 142	423 239	-59 648	-4 921 551
Årets resultat	-231 751	231 751	-588 384	-588 384
Eget kapital	70 806 722	0	891 616	71 698 338

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 861 903
Årets resultat	-588 384
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-59 648
Totalt	-5 509 935

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	40 884
Balanseras i ny räkning	-5 469 051

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 357 351	4 343 226
Övriga rörelseintäkter	3	49 633	22 720
Summa rörelseintäkter		4 406 984	4 365 946
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 694 816	-2 095 821
Övriga externa kostnader	9	-154 200	-131 607
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 735 286	-824 892
Övriga rörelsekostnader		-8 474	0
Summa rörelsekostnader		-3 592 777	-3 052 320
RÖRELSERESULTAT		814 207	1 313 626
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		42 712	64 178
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 445 303	-1 609 555
Summa finansiella poster		-1 402 591	-1 545 376
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-588 384	-231 751
ÅRETS RESULTAT		-588 384	-231 751

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	111 873 949	113 365 009
Maskiner och inventarier	12	188 636	205 466
Summa materiella anläggningstillgångar		112 062 585	113 570 474
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		112 062 585	113 570 474
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		41 897	45 226
Övriga fordringar	13	1 791 051	1 973 280
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	67 678	55 648
Summa kortfristiga fordringar		1 900 626	2 074 154
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 931 459	1 423 435
Summa kassa och bank		2 931 459	1 423 435
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 832 085	3 497 589
SUMMA TILLGÅNGAR		116 894 670	117 068 064

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		74 259 701	72 779 701
Fond för yttre underhåll		2 948 572	3 543 914
Summa bundet eget kapital		77 208 273	76 323 615
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 921 551	-5 285 142
Årets resultat		-588 384	-231 751
Summa ansamlad förlust		-5 509 935	-5 516 893
SUMMA EGET KAPITAL		71 698 338	70 806 722
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	18 700 000	24 500 000
Summa långfristiga skulder		18 700 000	24 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	25 000 000	20 200 000
Leverantörsskulder		93 414	168 900
Skatteskulder		246 156	234 946
Övriga kortfristiga skulder		674 730	681 077
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	16	482 033	476 419
Summa kortfristiga skulder		26 496 333	21 761 341
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		116 894 670	117 068 064

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	814 207	1 313 626
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 735 286	824 892
	2 549 493	2 138 518
Erhållen ränta	21 648	64 178
Erlagd ränta	-1 446 068	-1 613 536
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 125 072	589 160
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-18 077	-42 800
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-64 244	-26 186
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 042 752	520 174
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-227 397	-118 632
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-227 397	-118 632
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	1 480 000	0
Upptagna lån	0	125 000
Amortering av lån	-1 000 000	-1 125 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	480 000	-1 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 295 355	-598 457
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 278 922	3 877 380
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 574 277	3 278 922

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Dalkullan i Linköping är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,69 %
Yttertak	2,91 %
Fasader	2,91 %
Balkonger	2,66 %
Fönster	1,69 %
Stamledningar VA	3,01 %
Stamledningar Värme	3,73 %
Styr & övervakning	18,64 %
El	2,12 %
Hissar	7,17 %
Radonsug & frånluftsfläkt	10,00 %
Maskiner och inventarier	20,00 %
Laddstolpar	20,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 125 169	3 076 297
Hysesintäkter bostäder	269 530	299 156
Hysesintäkter lokaler, moms	402 852	393 504
Hysesintäkter garage	85 000	106 900
Hysesintäkter garage, moms	55 840	43 840
Hysesintäkter p-plats	92 400	95 900
Hysesintäkter p-plats, moms	75 600	59 400
Deb. fastighetsskatt	27 852	27 850
Bredband	167 055	167 832
Övriga hyresintäkter ej placerbara	600	810
Påminnelseavgift	600	720
Pantsättningsavgift	3 528	11 751
Överlåtelseavgift	10 238	19 405
Administrativ avgift, moms	1 617	1 127
Administrativ avgift	1 323	2 545
Andrahandsuthyrning	37 752	34 894
Vidarefakturerade kostnader	399	1 295
Öres- och kronutjämning	-4	0
Summa	4 357 351	4 343 226

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	18 253	0
Övriga intäkter	100	22 720
Återvunnen moms	31 280	0
Summa	49 633	22 720

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	96 596	94 716
Fastighetsskötsel utöver avtal	8 143	6 326
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	2 715
Hissbesiktning	5 588	5 076
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	56 734
Energideklarationer	12 017	0
Brandskydd	4 825	0
Gårdkostnader	1 257	3 582
Gemensamma utrymmen	11 196	8 800
Snöröjning/sandning	22 588	24 851
Serviceavtal	14 843	19 008
Förbrukningsmaterial	1 475	1 820
Summa	178 527	223 627

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	-12 669
Hyseslokaler	0	1 498
Tvättstuga	29 943	7 490
Trapphus/port/entr	0	7 716
Sophantering/återvinning	-167	0
Dörrar och lås/porttele	13 628	4 233
VVS	55 821	78 787
Ventilation	81 240	0
Elinstallationer	75 951	0
Hissar	13 107	15 492
Tak	9 335	5 564
Fasader	45 679	0
Garage/parkering	0	3 267
Summa	324 537	111 379

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VVS	0	650 490
Ventilation	40 884	0
Mark/gård/utemiljö	0	4 500
Summa	40 884	654 990

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	79 452	54 722
Uppvärmning	464 974	478 277
Vatten	120 626	104 393
Sophämtning/renhållning	112 985	104 027
Summa	778 037	741 419

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	80 578	77 850
Kabel-TV	50 716	39 492
Bredband	113 961	124 705
Fastighetsskatt	127 576	118 580
Korr. fastighetsskatt	0	3 780
Summa	372 831	364 407

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	0	1 844
Tele- och datakommunikation	2 785	2 920
Inkassokostnader	240	513
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	1 295
Revisionsarvoden extern revisor	15 219	15 298
Fritids och trivselkostnader	715	0
Föreningskostnader	475	1 600
Förvaltningsarvode enl avtal	58 077	50 398
Överlåtelsekostnad	10 076	20 297
Pantsättningskostnad	3 459	17 342
Administration	5 685	13 144
Konsultkostnader	51 090	0
Bostadsrätterna Sverige	6 380	6 380
Föreningsavgifter	0	576
Summa	154 200	131 607

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 441 092	1 605 292
Dröjsmålsränta	3	12
Kostnadsränta skatter och avgifter	4 208	4 251
Summa	1 445 303	1 609 555

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	118 793 334	118 793 334
Årets inköp	208 212	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	119 001 547	118 793 334
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 428 326	-4 627 110
Årets avskrivning	-1 699 272	-801 216
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 127 598	-5 428 326
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	111 873 949	113 365 009
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>39 212 618</i>	<i>39 212 618</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	38 556 000	35 906 000
Taxeringsvärde mark	21 092 000	24 150 000
Summa	59 648 000	60 056 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	237 002	118 370
Årets inköp	19 185	118 632
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	256 186	237 002
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-31 536	-7 860
Årets avskrivning	-36 014	-23 676
Utgående ackumulerad avskrivning	-67 550	-31 536
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	188 636	205 466

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	148 233	117 793
Transaktionskonto	580 358	782 640
Borgo räntekonto	1 062 460	1 072 847
Summa	1 791 051	1 973 280

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	5 863	6 380
Förutbet fast skötsel	0	8 878
Förutbet försäkr premier	13 507	13 028
Förutbet kabel-TV	8 391	8 427
Förutbet bredband	18 853	18 935
Upplupna ränteintäkter	21 064	0
Summa	67 678	55 648

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Danske Bank	2026-03-02	3,82 %	12 000 000	12 000 000
Danske Bank	2025-04-30	4,13 %		12 500 000
Danske Bank	2025-04-30	4,13 %		7 700 000
Danske Bank	2026-03-02	2,63 %	12 500 000	12 500 000
Danske Bank	2027-04-30	2,91 %	19 200 000	
Summa			43 700 000	44 700 000
Varav kortfristig del			25 000 000	20 200 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 41 200 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	7 431	10 116
Uppl kostn el	7 248	7 553
Uppl kostnad Värme	63 521	58 879
Uppl kostn räntor	3 739	4 504
Uppl kostn vatten	10 245	9 641
Uppl kostnad Sophämtning	10 360	8 509
Förutbet hyror/avgifter	364 489	362 217
Beräkn arvode revision	15 000	15 000
Summa	482 033	476 419

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	56 000 000	56 000 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-06.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Linköpings kommun

Bengt Gunnar Eriksson
Styrelseledamot

Henrietta Alvhed Wolving
Ordförande

Peter Robin Svensson
Styrelseledamot

Viktor Söderholm
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Torpa Revision
Clas Pettersson
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.04.2026 15:18

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 07.04.2026 10:44

DOCUMENT ID:

HylbJVBGhZI

ENVELOPE ID:

r1-J4BGnWg-HylbJVBGhZI

DOCUMENT NAME:

Brf Dalkullan i Linköping, 769633-8644 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

4f5a2afc5bc2a93e0be645781e556e5acb7b097ff6ad629
2769851f54eb4acd07a60a3934ff18b589b39621bfe7232
90939ee2f87b6230f1da99c8d39bdfa280

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant








eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Bengt Gunnar Eriksson gunnar.eriksson.lkpg@gmail.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 11:36 07.04.2026 11:35	eID Low	Swedish BankID IP: 78.73.222.23
2. Peter Robin Svensson robin_svensson1988@hotmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 03:14 08.04.2026 03:13	eID Low	Swedish BankID IP: 217.211.2.164
3. Henrietta Alvhed Wolving henriettawolving@gmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 12:05 08.04.2026 12:03	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.153.155
4. VIKTOR KARL AXEL SÖDE RHOLM viktorkasoderholm@gmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 12:25 08.04.2026 12:25	eID Low	Swedish BankID IP: 81.231.31.104
5. Clas Olov Pettersson clas@torparevision.se	 Signed Authenticated	08.04.2026 15:18 08.04.2026 15:17	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.186.186

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Dalkullan i Linköping

Org.nr 769633-8644

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Dalkullan i Linköping 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 2025-12-31 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 för föreningen.

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.

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 de 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. De 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 revisionsmed 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 och andra författningar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Vingåker, enligt digital signering

Clas Pettersson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.04.2026 15:17

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 07.04.2026 10:44

DOCUMENT ID:

ryfJ4Szn-g

ENVELOPE ID:

rJIZkNBzhZI-ryfJ4Szn-g

DOCUMENT NAME:

Brf Dakullan i Linköping 250101-251231 Revisionsberät telse.pdf

3 pages

SHA-512:

981db01a838b7c4aded84928f8ba723f23be3cda89ce39

1836d37b3d2dfce294abbed3e89c6c02c476076fc00b55

cc2e8a3c55f0099cd0a3c6d259fc8d340c13

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Clas Olov Pettersson	Signed	08.04.2026 15:17	eID	Swedish BankID
clas@torparevision.se	Authenticated	08.04.2026 15:14	Low	IP: 158.174.186.186

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAeS
sealed