

Årsredovisning 2025

Brf Dalbyn

716456-8193



 ry0r9YScZg-H1etSqKr5-e

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Dalbyn

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malung Kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-01-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-06-12 och nuvarande stadgar registrerades 2023-12-07 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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Västra Sälen 3:93	1988	Malungs kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam via försäkringsförmedlaren Söderberg och Partner.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningen är medlem i följande gemensamhetsanläggningar:

MALUNG-SÄLEN VÄSTRA SÄLEN GA:39

MALUNG-SÄLEN VÄSTRA SÄLEN GA:40

MALUNG-SÄLEN VÄSTRA SÄLEN GA:42

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1989.

Föreningen har 50 bostadsrätter om totalt 2 772 kvm.

Styrelsens sammansättning

Eva Johansson	Styrelseledamot
Johanna Lundström	Suppleant
Niclas Olsson	Suppleant
Anders Nilsson	Styrelseledamot
Elisabeth Karlsson	Styrelseledamot
Tomas Konradsson	Styrelseledamot
Joakim Erlandsson	Ordförande

Valberedning

Styrelsen

Revisorer

August Andersson Revisor Kungsbron Borevision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en förenklad underhållsplan som de arbetar efter.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Nya spröjs, justerat parkeringarna
- 2025** ● Byte av elmätare och byte av ventilationsanläggning
Stödmurar lägenhet 621 A och 621 B

Planerade underhåll

- 2026** ● Byte av ventilationsanläggning fortsätter

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 82 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 84 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 368 010	2 318 906	1 871 462	1 684 377
Resultat efter fin. poster	208 053	1 275 711	-812 398	-99 516
Soliditet (%)	97	96	96	97
Yttre fond	164 347	107 531	693 327	589 327
Taxeringsvärde	66 118 000	22 164 000	26 207 000	26 207 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	852	834	673	632
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,7	99,7	99,6	100,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	-	-	-	-
Sparande / kvm totalyta, kr	111	119	78	86
Elkostnad / kvm totalyta, kr	224	177	166	160
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	159	140	132	118
Energikostnad / kvm totalyta, kr	382	318	298	279

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 el (totalt 647 476 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	34 000 000	-	-	34 000 000
Fond, yttre underhåll	107 531	-	56 816	164 347
Direkt kapitaltillskott	18 000 000	-	-	18 000 000
Balanserat resultat	-6 859 901	1 045 156	-56 816	-5 871 561
Årets resultat	1 045 156	-1 045 156	75 389	75 389
Eget kapital	46 292 786	0	75 389	46 368 175

Resultatdisposition

Till föreningsstämman står följande medel:

Balanserat resultat	-5 871 561
Årets resultat	75 389
Totalt	-5 796 172

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	110 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-164 347
Balanseras i ny räkning	-5 741 825
	-5 796 172

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	2 368 010	2 318 906
Övriga rörelseintäkter	3	1 629	1
Summa rörelseintäkter		2 369 639	2 318 907
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 283 812	-1 529 680
Övriga externa kostnader	9	-113 720	-204 339
Personalkostnader	10	-113 359	-115 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-342 816	-339 996
Summa rörelsekostnader		-2 853 706	-2 189 015
RÖRELSERESULTAT		-484 067	129 892
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		692 120	1 145 820
Summa finansiella poster		692 120	1 145 820
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		208 053	1 275 711
Skatt		-132 664	-230 555
ÅRETS RESULTAT		75 389	1 045 156

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	44 420 362	44 760 358
Maskiner och inventarier	12	166 331	0
Summa materiella anläggningstillgångar		44 586 693	44 760 358
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	1 394 400	1 441 200
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 394 400	1 441 200
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		45 981 093	46 201 558
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		47 736	219 510
Övriga fordringar	14	87 555	47 152
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	58 155	34 220
Summa kortfristiga fordringar		193 446	300 882
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 551 413	1 637 401
Summa kassa och bank		1 551 413	1 637 401
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 744 859	1 938 283
SUMMA TILLGÅNGAR		47 725 952	48 139 841

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		52 000 000	52 000 000
Fond för yttre underhåll		164 347	107 531
Summa bundet eget kapital		52 164 347	52 107 531
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 871 561	-6 859 901
Årets resultat		75 389	1 045 156
Summa fritt eget kapital		-5 796 172	-5 814 745
SUMMA EGET KAPITAL		46 368 175	46 292 786
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		176 068	174 460
Skatteskulder		480 439	237 747
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	701 270	1 434 848
Summa kortfristiga skulder		1 357 777	1 847 054
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 725 952	48 139 841

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-484 067	129 892
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	342 816	339 996
	-141 251	469 888
Erhållen ränta	48 120	26 620
Erhållen utdelning	644 000	1 119 200
Betald inkomstskatt	-132 664	-230 555
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	418 205	1 385 152
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	107 436	-53 668
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-489 277	698 384
Kassaflöde från den löpande verksamheten	36 364	2 029 869
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-169 151	-17 762 500
Förvärv av finansiella tillgångar	0	-1 440 000
Avyttring av finansiella tillgångar	46 800	52 800
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-122 351	-19 149 700
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	18 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	18 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-85 987	880 169
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 637 401	757 232
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 551 413	1 637 401

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Dalbyn är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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:

Byggnad	1,00 %
---------	--------

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 732 352	1 731 252
Hyresrabatt avseende vatten	-17 992	-14 768
El	647 476	596 405
Övriga intäkter	6 174	6 017
Summa	2 368 010	2 318 906

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	7	1
Övriga intäkter	1 622	0
Summa	1 629	1

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Besiktning och service	4 706	9 116
Yttre skötsel	111 004	108 668
Summa	115 710	117 784

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	62 573	41 923
Summa	62 573	41 923

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll	449 728	53 184
Summa	449 728	53 184

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	620 526	491 568
Vatten	439 429	388 884
Sophämtning	130 259	114 661
Summa	1 190 214	995 113

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	87 494	82 350
Tomträttsavgälder	0	3 336
Vägavgifter	58 892	57 960
Serviceavtal mättjänster	7 427	0
Kabel-TV	59 924	58 980
Fastighetsskatt	251 850	119 050
Summa	465 587	321 676

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	30 935	45 965
Revisionsarvoden	18 000	17 000
Ekonomisk förvaltning	64 785	62 656
Konsultkostnader	0	78 719
Summa	113 720	204 339

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	88 200	78 450
Löner, arbetare	0	10 000
Sociala avgifter	25 159	26 550
Summa	113 359	115 000

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	51 762 500	34 000 000
Årets inköp	0	17 762 500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	51 762 500	51 762 500
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 002 142	-6 662 146
Årets avskrivning	-339 996	-339 996
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 342 138	-7 002 142
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	44 420 362	44 760 358
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>17 762 500</i>	<i>17 762 500</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	22 164 000	22 164 000
Taxeringsvärde mark	43 954 000	0
Summa	66 118 000	22 164 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp	169 151	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	169 151	0
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-2 820	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 820	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	166 331	0

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar	0	18 000
Fordringar medlemmar	1 394 400	1 423 200
Summa	1 394 400	1 441 200

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	40 043	47 152
Momsfordran	45 441	0
Övriga fordringar	2 071	0
Summa	87 555	47 152

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 756	-9 666
Försäkringspremier	29 640	28 222
Förvaltning	17 759	15 664
Summa	58 155	34 220

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 377	348 450
El	82 144	105 645
Löner	88 200	0
Sociala avgifter	27 712	27 006
Förutbetalda avgifter/hyror	471 900	938 072
Beräknat revisionsarvode	16 937	15 675
Summa	701 270	1 434 848

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	Inga	Inga

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning har skett med 10 % från 1 januari 2026. Avgifterna fördelas numer jämnt över året sedan 1 januari 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-16.

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

Malung Kommun

Anders Nilsson
Styrelseledamot

Elisabeth Karlsson
Styrelseledamot

Eva Johansson
Styrelseledamot

Joakim Erlandsson
Ordförande

Tomas Konradsson
Styrelseledamot

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

Kungsbron Borevision AB
August Andersson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.03.2026 10:12

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 16.03.2026 14:48

DOCUMENT ID:

H1etSqKr5-e

ENVELOPE ID:

ryOr9YScZg-H1etSqKr5-e

DOCUMENT NAME:

Brf Dalbyn, 716456-8193 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

17 pages

SHA-512:

7ca201dfe95c951b89892f00d16790c557476600271433
d918d8caf44e2e0bdd33f66dd76e91014c9f591001ec4d
be299c1f2dd7f70983fd417a2f3920388aee

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. TOMAS BERTIL KONRAD SSON tomas.konradsson@ekon omera.se	 Signed Authenticated	16.03.2026 17:20 16.03.2026 17:18	eID Low	Swedish BankID IP: 83.172.89.214
2. Maria Sofia Elisabeth Karlsson bettank65@gmail.com	 Signed Authenticated	16.03.2026 19:34 16.03.2026 19:30	eID Low	Swedish BankID IP: 90.141.31.222
3. Eva Birgitta Johansson eva@ekonomerna.net	 Signed Authenticated	16.03.2026 19:52 16.03.2026 19:51	eID Low	Swedish BankID IP: 194.237.167.128
4. JOAKIM ERLANDSSON joakim.erlandsson@gmai l.com	 Signed Authenticated	17.03.2026 08:27 17.03.2026 08:27	eID Low	Swedish BankID IP: 194.16.172.48
5. ANDERS NILSSON anders@lrab.se	 Signed Authenticated	17.03.2026 10:09 16.03.2026 14:58	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.76.155
6. AUGUST ANDERSSON august.andersson@kungs bronborevision.se	 Signed Authenticated	17.03.2026 10:12 17.03.2026 10:10	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

* 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 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DALBYN

Org.nr 716456-8193

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DALBYN för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DALBYNs 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 25 februari 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 för LCE 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 för LCE 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 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DALBYN för år 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

August Andersson

Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.03.2026 10:11

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 16.03.2026 14:48

DOCUMENT ID:

H19ScYScZe

ENVELOPE ID:

HyOHqtr9bl-H19ScYScZe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DAL
BYN 2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

b89fb6a3e2ddeba4773b8918d654e573c79bd73672de6f
a289530c3ff48b6e8620dd0a66a0280b073344473b84cf
e2f4eea5a3a8eb49c7c9231b73c8e5aef022

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. AUGUST ANDERSSON	Signed	17.03.2026 10:11	eID	Swedish BankID
august.andersson@kungs bronborevision.se	Authenticated	17.03.2026 10:10	Low	IP: 213.88.193.73

* 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

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

 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