

Bostadsrättsföreningen Dalkullan 21

Org.nr: 769634-9864

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 20240101 - 20241231



Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Dalkullan 21, organisationsnummer 769634-9864, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Dalkullan 21 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningens säte är i Linköping.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Östgöta.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Styrelse

Ordförande	Caroline Allmér
Ledamot	Viktor Johansson
Ledamot	Thullfikar Khidear
Ledamot	Anders Carelius
Ledamot	Johanna StrandhagAvgick augusti 2024
Suppleant	Anna Medelius

Valberedning

Valberedningen har bestått av Sebastian Telon sammankallande, och Marga Tirmén Carelius.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten. Firmatecknare har varit styrelsen, två i föreningen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-18. På stämman deltog 14 medlemmar.

Revisor

Extern	Christian Kromnér
	Revise

Information om fastigheten

Föreningens adresser:
Snickaregatan 27-29 i Linköping

Nybyggnadsår: 1962
Värdeår: 1963

Fastighetsbeteckning: Dalkullan 21

Underhållsplan
Föreningen saknar aktuell underhållsplan.

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt			Lokaler upplåtna med hyresrätt	
	Antal	Total yta m²	Antal	Total yta m²
1 kokvrå	19	521.9	21	553
1 rok	7	205.2		
2 rok	20	1 102.3		
3 rok	10	852		
4 rok	10	878.7		
Summa	66	3 561		
			Antal	Total yta m²
			2	341

Totalt antal bostadslägenheter: 66

Av den totala lokalytan upplåten med hyresrätt består 490 kvm av lokaler (5 st) och resterande del är förråd (16 st).
Föreningen hyr utöver detta ut 38 garageplatser som schablonberäknas till 12 kvm/plats.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsstämman hölls den 18 juni 2024.

Den nya styrelsens första möte hölls 26 juni 2024.

Årsavgiften höjdes 1 januari 2024 med 20%. Detta på grund av ökade leverantörskostnader, samt de högre räntekostnader som präglat samhället och därmed även föreningens lån. Även om räntorna har börjat sjunka under andra halvan av år 2024, tar det ett tag innan föreningens lån binds om till lägre räntor. Styrelsen har därmed aviserat om en avgiftshöjning från årsskiftet 2024/2025.

Under 2024 har tre skadeärenden hanterats i föreningen. Föreningens försäkringsbolag, Länsförsäkringar Östgöta, har varit inkopplade på dessa.

Styrelsen har under året beställt besiktning av garagerampen, för att fastställa det bästa tillvägagångssättet för dess renovering.

Arbete för att hyra ut lokalen på bottenvåningen har fortgått. Styrelsen har haft kontakt med, och visat, lokalen för flertalet intressenter, men ännu har ingen verksamhet etablerat sig i lokalen.

Arbetet med att uppdatera föreningens underhållsplan påbörjades under 2024, och kommer fortsätta under 2025.

Under året har fyra informationsbrev skickats ut till medlemmarna.

Beslut har tagits att höja avgifterna med 10% från 2025.

Styrelsen Brf Dalkullan 21 2024/2025

Medlemsinformation

104 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har 7 överlåtelser skett.
12 medlemmar har utträtt ur föreningen.
11 medlemmar har upptagits.
Medlemmar vid räkenskapsårets slut 103

68 bostadsrätter

103 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	4 544	3 681	3 351	3 247
Årsavgifter, tkr	3 657	2 869	2 641	2 362
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 2 212	- 1 577	- 2 228	- 1 837
Soliditet ¹ , %	56	57	57	58
Balansomslutning	140 554	143 149	145 142	143 464
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt*	936	735	622	622
Skuldsättning per kvm	12 313	12 565		
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	15 497	15 611		
Sparande per kvm	14	197		
Räntekänslighet	16.5	21		
Energikostnad per kvm**	194	188		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	78	71		
¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning				

Föreningens kvm yta är beräknad på bostadsrättsyta, bostadsrättsyta upplåten med lokal, lokalyta samt en schablonberäknad yta á 12 kvm per garageplats, 38 x 12 = 456 kvm.

- * Från och med 2023 inkluderas intäkterna för den individuella elförbrukningen i årsavgiften.
- ** Föreningen vidarefakturerar kostnaden för el till föreningens medlemmar.

Upplysning vid förlust

Föreningen har under året haft 2 253 804 kr i avskrivningskostnader vilket påverkat årets resultat negativt. Avskrivningarna uppgår till mer än förlusten vilket skulle ge ett positivt resultat om man bortser från dem. Styrelsen har beslutat om avgiftshöjningar under året för att stärka föreningens likviditet.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

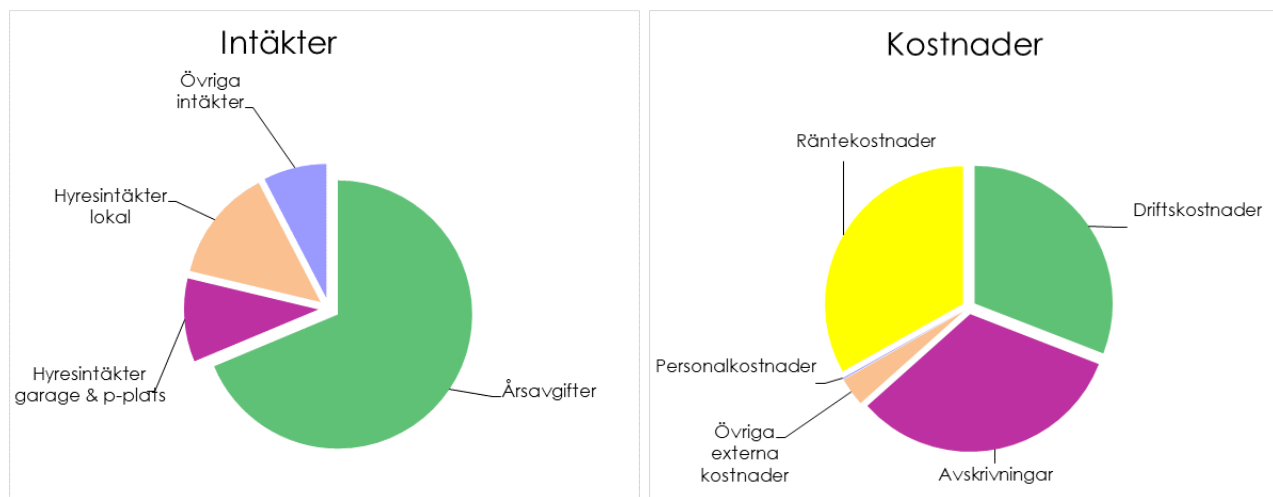
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.



Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	90 212 216	500 848	1 64 982	- 8 223 104	- 1 576 931
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll			98 648	-98 648	
Balanseras i ny räkning				- 1 576 931	1 576 931
Årets resultat					- 2 212 008
Belopp vid årets utgång	90 212 216	500 848	263 630	- 9 898 683	- 2 212 008

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 9 898 683
Årets resultat	- 2 212 008
Totalt	- 12 110 691

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	98 648
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	- 12 209 339
Totalt	- 12 110 691

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med 0,1% av fastighetens taxeringsvärde.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	1	4 544 268	3 680 529
Övriga rörelseintäkter	2	155 339	320 198
Summa rörelseintäkter		4 699 607	4 000 727
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	3	-2 146 009	-1 881 470
Övriga externa kostnader	4	-231 763	-189 143
Personalkostnader	5	9 410	-126 951
Avskrivningar		-2 253 804	-2 253 792
Summa rörelsekostnader		-4 622 166	-4 451 356
RÖRELSERESULTAT		77 441	-450 629
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 036	1 168
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 299 485	-1 127 470
Summa finansiella poster		-2 289 449	-1 126 302
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 212 008	-1 576 931
RESULTAT FÖRE SKATT		-2 212 008	-1 576 931
ÅRETS RESULTAT		-2 212 008	-1 576 931

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	138 879 888	141 125 724
Inventarier, verktyg och installationer	7	13 483	21 451
Summa materiella anläggningstillgångar		138 893 371	141 147 175
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		138 893 371	141 147 175
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2 764	22 106
Övriga fordringar		220 962	215 032
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	171 707	167 985
Summa kortfristiga fordringar		395 433	405 123
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 265 425	1 596 550
Summa kassa och bank		1 265 425	1 596 550
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 660 858	2 001 673
SUMMA TILLGÅNGAR		140 554 229	143 148 848

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		90 713 064	90 713 064
Fond för yttre underhåll		263 630	164 982
Summa bundet eget kapital		90 976 694	90 878 046
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 898 683	-8 223 104
Årets resultat		-2 212 008	-1 576 931
Summa fritt eget kapital		-12 110 691	-9 800 035
SUMMA EGET KAPITAL		78 866 003	81 078 011
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	29 276 950	19 824 224
Summa långfristiga skulder		29 276 950	19 824 224
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	31 198 106	41 095 522
Leverantörsskulder		324 911	278 432
Skatteskulder		7 334	34 147
Övriga skulder		21 835	13 689
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	859 090	824 823
Summa kortfristiga skulder		32 411 276	42 246 613
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		140 554 229	143 148 848

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		77 441	-450 629
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		2 253 804	2 253 792
Summa		2 331 245	1 803 163
Erhållen ränta		10 036	1 168
Erlagd ränta		-2 299 485	-1 127 470
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		41 796	676 861
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning av rörelsefordringar		9 690	-112 584
Ökning/minskning av rörelseskulder		62 078	-48 522
Kassaflöde från den löpande verksamheten		113 564	515 755
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering		-444 690	-367 752
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-444 690	-367 752
Årets kassaflöde		-331 126	148 003
Likvida medel vid årets början		1 596 550	1 448 547
Likvida medel vid årets slut		1 265 425	1 596 550

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR) 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)	Avskrivning (%)
Stomme	100	1
Fasad	50	2
Installationer	20	5
Fönster och dörrar	20	5
Värme	50	2
Restpost	50	2
Takreovering	50	2
Hissar	50	2
Stammar	50	2

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Materiella anläggningstillgångar

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden och avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Enligt redovisningsprincip (K3) har byggnaden delats upp i 6 komponenter. Ovanstående avskrivningsprocent används.

Intäktsredovisning

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast del som belöper på räkenskapsåret tas upp som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen, samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning kan ske av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Vid förvärvet av

fastigheten tillämpades RedU9. Den latent skatteskuld som uppstod vid överföringen av fastigheten beräknas på skillnaden mellan bokfört värde och skattemässigt värde, och faller ut först vid en eventuell likvidering av föreningen. Någon reservering av latent skatt görs ej.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1. Nettoomsättning	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 236 277	2 509 377
Årsavgifter lokaler	247 572	187 548
Hysesintäkter lokaler	368 060	347 104
Fastighetsskatt	27 724	27 724
Hysesintäkter förråd	12 780	5 780
Hysesintäkter garage och p-platser	473 213	425 927
Debiterade elkostnader	173 517	171 997
Övriga avgifts- och hyresbortfall	0	72
Övriga intäkter	5 125	5 000
Totalt nettoomsättning	4 544 268	3 680 529

Not 2. Övriga rörelseintäkter	2024	2023
Avgift andrahandsupplåtelse	52 223	43 292
Vidarefakturerade kostnader	3 100	0
Återvunna tidigare avskrivna avgifts- och hyresfordringar	138	0
Försäkringsersättningar	89 962	0
Övriga ersättningar och intäkter	9 916	173 038
Elstöd	0	103 868
Totalt övriga rörelseintäkter	155 339	320 198

Not 3. Driftkostnader

	2024	2023
Fastighetsel	277 472	303 878
Uppvärmning	562 202	514 090
Vatten och avlopp	113 385	93 527
Sophämtning	104 968	96 131
Service värmeanläggning	3 528	3 393
Grundavtal hiss	10 021	9 517
Hissbesiktning	3 070	2 702
Obligatoriska service- och besiktningsskostnader	3 416	2 397
Övrig funktionell anläggningsservice	11 441	10 353
Fastighetsskötsel extra	11 287	16 589
Fastighetsstäd	67 664	63 598
Fastighetsstäd extra	0	12 564
Teknisk förvaltning	108 275	80 139
Snöröjning/sandning	36 196	54 330
Bevakningskostnader	21 920	26 307
Bredband	102 642	96 163
TV	41 198	39 960
Försäkring	117 289	107 453
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	194 060	188 608
Förbrukningsmaterial	1 598	0
Förbrukningsinventarier	868	840
Reparation och underhåll	103 200	-1 733
Reparation och underhåll portar och lås	12 511	11 663
Reparation och underhåll hiss	15 721	1 317
Reparation och underhåll tvättstuga	0	1 196
Reparation och underhåll lokaler	13 130	0
Reparation och underhåll hyreslägenheter	90 277	3 275
Reparation och underhåll laddplatser	13 939	10 816
Reparation och underhåll el	0	36 645
Reparation och underhåll uppvärmning	4 564	0
Reparation och underhåll VVS	86 252	12 473
Reparation och underhåll ventilation	6 121	80 547
Reparation och underhåll markytor	3 019	0
Reparation- och underhållsmaterial	4 774	2 732
Totalt driftkostnader	2 146 009	1 881 470

Not 4. Övriga externa kostnader

	2024	2023
Föreningsstämma	0	1 699
Medlems- och föreningsavgifter	0	280
Arvode ekonomisk förvaltning	116 967	114 141
Extra ekonomisk förvaltning	6 116	6 550
Revisionsarvode	7 030	22 696
Telefon	0	873
Förluster på avgifts- och hyresfordringar	1 702	0
Konsultarvode	15 326	15 085
Bankkostnader	3 604	3 727
Inkassokostnader	562	176
Övriga administrativa kostnader	6 049	0
Föreningsomkostnader	599	1 653
Övriga kostnader	73 808	0
Felperiodiserade kostnader tidigare år	0	22 264
Totalt övriga externa kostnader	231 763	189 143

Not 5. Personalkostnader	2024	2023
Styrelsearvode	85 949	96 600
Sociala kostnader	25 546	30 351
Övriga kostnader	-120 905	0
Totalt personalkostnader	-9 410	126 951

Posten övriga kostnader avser en återbokning av tidigare upplupet styrelsearvode.

Not 6. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	113 560 662	113 560 662
Anskaffningsvärde mark	38 538 222	38 538 222
Utgående anskaffningsvärden	152 098 884	152 098 884
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 10 973 160	- 8 727 336
Årets avskrivningar	- 2 245 836	- 2 245 824
Utgående avskrivningar	-13 218 996	-10 973 160
Utgående redovisat värde	138 879 888	141 125 724
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	44 800 000	44 800 000
Taxeringsvärde mark	53 848 000	53 848 000
	98 648 000	98 648 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	90 000 000	90 000 000
Lokaler	8 648 000	8 648 000
	98 648 000	98 648 000

Not 7. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	39 597	39 597
Utgående anskaffningsvärden	39 597	39 597
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 18 146	- 10 178
Årets avskrivningar	- 7 968	- 7 968
Utgående avskrivningar	- 26 114	- 18 146
Utgående redovisat värde	13 483	21 451

Not 8. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Länsförsäkringar	120 087	117 289
FRUBO AB	10 288	9 735
Tele2	35 473	35 045
ISS	5 859	5 639
Eltillägg lgh 69	0	277
Summa	171 707	167 985

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Handelsbanken 147890			0	18 056 129
Handelsbanken 245122	2025-01-30	4,19 %	19 824 225	19 926 809
Handelsbanken 197794	2026-01-30	3,78 %	19 824 224	19 926 808
Handelsbanken 265885	2025-04-01	3,45 %	2 950 000	3 010 000
Handelsbanken 245156	2027-01-30	3,47 %	9 923 062	0
Handelsbanken 284557	2025-10-30	2,89 %	7 953 545	0
Summa skulder till kreditinstitut			60 475 056	60 919 746
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-31 198 106	-41 095 522
			29 276 950	19 824 224

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år. Föreningen amorterar årligen 470 336 kronor. Skulden efter 5 år uppgår till 58 123 376 kronor.

Not 10. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Tekniska Verken	108 985	108 038
Revisionsarvode	0	19 000
Styrelsearvode	0	120 906
Upplupna utgiftsräntor	225 661	90 701
Förskottsbetald avgift/hyra	508 906	467 056
Bixia	15 538	19 122
Summa	859 090	824 823

Not 11. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	61 550 000	61 550 000
Summa:	61 550 000	61 550 000

Underskrifter

Linköping enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Caroline Allmér
Ordförande

Viktor Johansson
Ledamot

Thullfikar Khidear
Ledamot

Anders Carelius
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Christian Kromné
Auktoriserad revisor

Verifikat

Titel: Brf Dalkullan 21 - årsredovisning 2024

ID: fce5b5d0-144f-11f0-bab7-457fb26c4056

Status: Signerat av alla

Skapat: 2025-04-08

Underskrifter

Brf Dalkullan 21
thullfikar@hotmail.com
Signerat: 2025-04-08 10:26 BankID THULLFIKAR KHIDEAR

Brf Dalkullan 21
victor.j97@hotmail.com
Signerat: 2025-04-08 11:55 BankID Karl Victor Johansson

Brf Revision
christian@revise.se
Signerat: 2025-04-11 16:12 BankID Christian Robert Kromnér

Brf Dalkullan 21
anders.carelius@gmail.com
Signerat: 2025-04-08 11:03 BankID Anders Carelius

Brf Dalkullan 21
caroline.allmer@gmail.com
Signerat: 2025-04-11 14:04 BankID Anna Caroline Allmér

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
769634-9864 - Bostadsrättsföreningen	1.7 MB	aa17 6baa a7fb 4afe bb5e 6cc3 1861 0ea4
Dalkullan 21 - Årsredovisning slutlig.pdf		bf9b 5f4d d1be b858 4581 c732 f3fe 344f

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2025-04-08	10:06	Skapat Mattias Andersson, FRUBO Aktiebolag 5564511292. IP: 88.131.253.100
2025-04-08	10:26	Signerat Brf Dalkullan 21 Genomfört med: BankID av THULLFIKAR KHIDEAR. IP: 94.234.74.102
2025-04-08	11:03	Signerat Brf Dalkullan 21 Genomfört med: BankID av Anders Carelius. IP: 90.143.0.60
2025-04-08	11:55	Signerat Brf Dalkullan 21 Genomfört med: BankID av Karl Victor Johansson. IP: 194.93.84.11
2025-04-11	14:04	Signerat Brf Dalkullan 21 Genomfört med: BankID av Anna Caroline Allmér. IP: 94.234.77.214

Händelser

2025-04-11

16:12

Signerat | Brf Revision
Genomfört med: BankID av Christian Robert Kromnér. IP: 212.247.14.126



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.19



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Dalkullan 21

Org.nr 769634-9864

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Dalkullan 21 för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 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 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, förfälskning, avsiktlig 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 21 för räkenskapsåret 2024 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.

Norrköping det datum som framgår av min elektroniska signatur

Christian Kromnér
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

