



Välkommen till årsredovisningen för Brf Dalkullan i Linköping

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Dalkullan 22 och Dalkullan 23	2018	Linköping

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos 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 3 hyreslägenheter och 51 bostadsrätter om totalt 3 283 kvm och 5 lokaler om 402 kvm. Byggnadernas totalyta är 3685 kvm.

Styrelsens sammansättning

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

Valberedning

Zora Sjöholm och Simon Alvhed

Firmateckning

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

Revisorer

Clas Pettersson Revisor Torpa Revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-18.

Extra föreningsstämma hölls 2024-05-29. Stadgeändring.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Tidigare relining hade brister att viss omrelining genomfördes. Radonsug och frånluftfläkt monterades i källaren till 4A.
- 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.
- 2022 ● Ny dränering kring gaveln på 4B och en kommersiell lokal totalrenoverades.
- 2021 ● Nya kallvattenrör i källaren till 4B och ny takbrygga på och mellan 4B och 6.
- 2020 ● Fastigheten återställdes efter en bomb/detonation på Ådalagatan. Nya treglasfönster installerades. Ny tilläggsisolering mot Hamngatan och nya lägenhetsdörrar i 6.
- 2019 ● ca 30 badrum totalrenoverades och trefas-el drogs fram till samtliga lägenheter.
- 2018 ● Tre vindslägenheter byggdes. Nya lägenhetsdörrar i 4A och 4B
- 2017 ● Relining, nya tak och ommålning av fasader, trapphus och källare.

Planerade underhåll

- 2025 ● Energideklaration, åtgärdande av förhöjda radonvärden i 4A och ventilationsrengöring i samtliga byggnader.

Avtal med leverantörer

Värme, vatten, elnät och avfall	Tekniska verken
Bredband och TV	Telia
Elhandel	Bixia
Ekonomisk förvaltning	SBC
Radonsanering	B.RA Besiktningar AB
Relining	Proline Öst AB
Teknisk förvaltning	TESÅB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Den genomsnittliga låneräntan ökade från 3,35% till 3,63% och en extraamortering om 500 tkr gjordes (utöver den ordinarie amorteringen på 500 tkr).

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-04-01 med 4%.

Förändringar i avtal

Föreningen bytte förvaltare, både när det gällde ekonomi (från FF till SBC) och fastighetsskötsel (från FF till TESÅB).

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 i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 78 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 20. Det har under året skett 10 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 343 226	3 996 731	3 142 813	3 086 456
Resultat efter fin. poster	-231 751	253 389	-86 327	113 131
Soliditet (%)	60	60	59	58
Yttre fond	3 543 914	3 483 828	3 424 111	-
Taxeringsvärde	60 056 000	60 056 000	60 056 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 072	932	647	626
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	74,3	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 782	15 112	15 650	16 446
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 130	12 402	12 843	-
Sparande per kvm totalyta, kr	339	323	217	275
Elkostnad per kvm totalyta, kr	15	23	23	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	130	121	116	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	28	27	22	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	173	192	181	184
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,55	3,01	-	-
Räntekänslighet (%)	13,78	16,22	24,18	26,28

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

Vid ombildningen 2018 fördes inte garantier gällande genomförd relining över från säljaren till köparen. När det framkom att arbetet hade väsentliga brister, tvingades föreningen ikläda sig kostnader för juridiskt stöd (ca 100 tkr under 2021-2023), men fick ändå betala den om- och tilläggsrelining som genomfördes 2024. Arbetet kostade ca 700 tkr och belastar 2024 års resultat som en jämförelsestörande engångspost. Se not 5 och 6.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	72 047 769	-	-	72 047 769
Upplåtelseavgifter	731 932	-	-	731 932
Fond, yttre underhåll	3 483 828	-	60 086	3 543 914
Balanserat resultat	-5 478 445	253 389	-60 086	-5 285 142
Årets resultat	253 389	-253 389	-231 751	-231 751
Eget kapital	71 038 473	0	-231 751	70 806 722

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 225 056
Årets resultat	-231 751
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-60 086
Totalt	-5 516 893

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	654 990
Balanseras i ny räkning	-4 861 903

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 343 226	3 996 731
Övriga rörelseintäkter	3	22 720	19 454
Summa rörelseintäkter		4 365 946	4 016 185
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 095 821	-1 213 759
Övriga externa kostnader	9	-131 607	-360 684
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-824 892	-805 546
Summa rörelsekostnader		-3 052 320	-2 379 989
RÖRELSERESULTAT		1 313 626	1 636 196
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		64 178	21 288
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 609 555	-1 404 095
Summa finansiella poster		-1 545 376	-1 382 807
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-231 751	253 389
ÅRETS RESULTAT		-231 751	253 389

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	113 365 009	114 166 225
Maskiner och inventarier	12	205 466	110 510
Summa materiella anläggningstillgångar		113 570 474	114 276 735
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		113 570 474	114 276 735
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		45 226	95 604
Övriga fordringar	13	1 973 280	2 281 433
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	55 648	53 774
Summa kortfristiga fordringar		2 074 154	2 430 811
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 423 435	1 622 436
Summa kassa och bank		1 423 435	1 622 436
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 497 589	4 053 247
SUMMA TILLGÅNGAR		117 068 064	118 329 981

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		72 779 701	72 779 701
Fond för yttre underhåll		3 543 914	3 483 828
Summa bundet eget kapital		76 323 615	76 263 529
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 285 142	-5 478 445
Årets resultat		-231 751	253 389
Summa fritt eget kapital		-5 516 893	-5 225 056
SUMMA EGET KAPITAL		70 806 722	71 038 473
Avsättningar			
Avsättningar		656 399	656 399
Summa avsättningar		656 399	656 399
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	24 500 000	12 500 000
Summa långfristiga skulder		24 500 000	12 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	20 200 000	33 200 000
Leverantörsskulder		168 900	180 008
Skatteskulder		234 946	225 172
Övriga kortfristiga skulder		24 678	20 953
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	476 419	508 976
Summa kortfristiga skulder		21 104 942	34 135 109
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		117 068 064	118 329 981

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 313 626	1 636 196
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	824 892	805 546
	2 138 518	2 441 742
Erhållen ränta	64 178	21 288
Erlagd ränta	-1 613 536	-1 397 201
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	589 160	1 065 829
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-42 800	-90 629
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-26 186	148 721
Kassaflöde från den löpande verksamheten	520 174	1 123 921
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-118 632	-213 324
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-118 632	-213 324
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	125 000	78 335 900
Amortering av lån	-1 125 000	-79 960 900
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 000 000	-1 625 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-598 457	-714 403
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 877 380	4 591 782
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 278 922	3 877 380

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Dalkullan i Linköping har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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:

Byggnad	1 - 2 %
Maskiner och inventarier	20 %
Laddstolpar	20 %
Radonsug & frånluftfläkt	10 %

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 076 297	2 818 065
Hysesintäkter bostäder	299 156	285 258
Hysesintäkter lokaler, moms	393 504	367 423
Hysesintäkter garage	106 900	105 500
Hysesintäkter garage, moms	43 840	51 840
Hysesintäkter p-plats	95 900	83 400
Hysesintäkter p-plats, moms	59 400	58 180
Deb. fastighetsskatt	27 850	0
Deb. fastighetsskatt, moms	0	22 277
Intäkter kabel-TV	0	167 564
Bredband	167 832	0
Övriga hyresintäkter ej placerbara	810	0
Övriga intäkter	0	37 151
Påminnelseavgift	720	0
Pantsättningsavgift	11 751	0
Överlåtelseavgift	19 405	0
Administrativ avgift, moms	1 127	0
Administrativ avgift	2 545	0
Andrahandsuthyrning	34 894	0
Vidarefakturerade kostnader	1 295	0
Öres- och kronutjämning	0	73
Summa	4 343 226	3 996 731

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	22 720	19 454
Summa	22 720	19 454

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	94 716	81 299
Fastighetsskötsel utöver avtal	6 326	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	2 715	0
Hissbesiktning	5 076	24 393
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	56 734	0
Gårdkostnader	3 582	0
Gemensamma utrymmen	8 800	0
Snöröjning/sandning	24 851	22 504
Serviceavtal	19 008	2 916
Förbrukningsmaterial	1 820	0
Summa	223 627	131 112

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	-12 669	160 882
Hyseslokaler	1 498	0
Tvättstuga	7 490	0
Trapphus/port/entr	7 716	0
Dörrar och lås/porttele	4 233	0
VVS	78 787	0
Hissar	15 492	0
Tak	5 564	0
Garage/parkering	3 267	0
Summa	111 379	160 882

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	0	15 355
VVS	650 490	0
Mark/gård/utemiljö	4 500	0
Summa	654 990	15 355

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	54 722	85 380
Uppvärmning	478 277	447 268
Vatten	104 393	97 682
Sophämtning/renhållning	104 027	88 756
Summa	741 419	719 086

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	77 850	74 739
Kabel-TV	39 492	0
Bredband	124 705	0
Fastighetsskatt	118 580	112 586
Korr. fastighetsskatt	3 780	0
Summa	364 407	187 325

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 844	0
Tele- och datakommunikation	2 920	165 910
Inkassokostnader	513	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	1 295	35
Revisionsarvoden extern revisor	15 298	14 875
Föreningskostnader	1 600	0
Förvaltningsarvode enl avtal	50 398	85 199
Överlåtelsekostnad	20 297	0
Pantsättningskostnad	17 342	0
Övriga förvaltningsarvoden	0	19 882
Korttidsinventarier	0	13 501
Administration	13 144	4 689
Konsultkostnader	0	41 648
Bostadsrätterna Sverige	6 380	6 380
Föreningsavgifter	576	0
Övriga externa kostnader	0	8 566
Summa	131 607	360 684

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 605 292	1 400 987
Dröjsmålsränta	12	1 295
Kostnadsränta skatter och avgifter	4 251	1 813
Summa	1 609 555	1 404 095

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	118 793 334	118 665 391
Om & tillbyggnad	0	413 875
Årets inköp	0	126 692
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	118 793 334	118 793 334
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 627 110	-3 828 324
Årets avskrivning	-801 216	-798 786
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 428 326	-4 627 110
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	113 365 009	114 166 225
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>39 212 618</i>	<i>39 212 618</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	35 906 000	35 906 000
Taxeringsvärde mark	24 150 000	24 150 000
Summa	60 056 000	60 056 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	119 621	32 989
Inköp	118 632	86 632
Utgående anskaffningsvärde	237 002	119 621
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 860	-1 100
Avskrivningar	-23 676	-6 760
Utgående avskrivning	-31 536	-7 860
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	205 466	111 761

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	117 793	25 230
Avräkning övrigt	0	1 259
Transaktionskonto	782 640	2 254 944
Borgo räntekonto	1 072 847	0
Summa	1 973 280	2 281 433

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	6 380	53 774
Förutbet fast skötsel	8 878	0
Förutbet försäkr premier	13 028	0
Förutbet kabel-TV	8 427	0
Förutbet bredband	18 935	0
Summa	55 648	53 774

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Danske Bank	2026-03-02	3,82 %	12 000 000	12 500 000
Danske Bank	2025-04-30	4,13 %	12 500 000	12 500 000
Danske Bank	2025-04-30	4,13 %	7 700 000	8 200 000
Danske Bank	2026-03-02	2,63 %	12 500 000	12 500 000
Summa			44 700 000	45 700 000
Varav kortfristig del			20 200 000	33 200 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 42 200 000 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

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	10 116	0
Uppl kostn el	7 553	0
Uppl kostnad Värme	58 879	0
Uppl kostn räntor	4 504	8 485
Uppl kostn vatten	9 641	0
Uppl kostnad Sophämtning	8 509	0
Förutbet hyror/avgifter	362 217	0
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	0	381 569
Övriga uppl kostn och förutb int	0	104 548
Beräkn arvode revision	15 000	14 375
Summa	476 419	508 976

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	50 000 000	50 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Linköpings kommun

Bengt Gunnar Eriksson
Styrelseledamot

Camilla Ismailova
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

COMPLETED BY ALL:

02.04.2025 11:53

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 24.03.2025 14:59

DOCUMENT ID:

rkgirS1Ja1x

ENVELOPE ID:

H1qSBJypJg-rkgirS1Ja1x

DOCUMENT NAME:

Brf Dalkullan i Linköping, 769633-8644 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Bengt Gunnar Eriksson gunnar.eriksson.lkpg@gmail.com	Signed Authenticated	24.03.2025 15:09 24.03.2025 15:05	eID Low	Swedish BankID IP: 81.234.153.210
2. VIKTOR KARL AXEL SÖDERHOLM viktorkasoderholm@gmail.com	Signed Authenticated	24.03.2025 21:34 24.03.2025 19:54	eID Low	Swedish BankID IP: 81.231.31.104
3. Peter Robin Svensson robin_svensson1988@hotmail.com	Signed Authenticated	26.03.2025 15:07 24.03.2025 15:10	eID Low	Swedish BankID IP: 81.230.190.218
4. Henrietta Alvhed Wolving henriettawolving@gmail.com	Signed Authenticated	31.03.2025 09:07 31.03.2025 09:06	eID Low	Swedish BankID IP: 81.226.200.252
5. CAMILLA KAMILJAM ISMAILOVA camilla.ismailova@hotmail.se	Signed Authenticated	02.04.2025 11:41 02.04.2025 11:41	eID Low	Swedish BankID IP: 85.8.21.236
6. Clas Olov Pettersson clas@torparevision.se	Signed Authenticated	02.04.2025 11:53 02.04.2025 11:53	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.

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 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 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 och god revisions sed 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 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.

Vingåker

Clas Pettersson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

02.04.2025 11:54

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 24.03.2025 14:59

DOCUMENT ID:

ryGirBJkTkx

ENVELOPE ID:

HJorHJJaJg-ryGirBJkTkx

DOCUMENT NAME:

Brf Dalkullan i Linköping 240101-241231 Revisionsberättelse.pdf
3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Clas Olov Pettersson clas@torparevision.se	Signed Authenticated	02.04.2025 11:54 02.04.2025 11:53	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.

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