

Bostadsrättsföreningen Dalkullan 21

Org.nr: 769634-9864

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 20250101 - 20251231



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 2025-01-01 - 2025-12-31. 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 Andreas Rapp
Ledamot Anders Carelius
Ledamot Ludwig Tornberg
Suppleant Fredrik Berglund
Suppleant Ardita Kelmendi Avgick juli 2025

Valberedning

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

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten. Firmatecknare har varit styrelsen, två i föreningen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20. På stämman deltog 26 medlemmar.

Extra stämma hölls 2025-06-17. På stämman deltog 37 medlemmar.

Revisor

Auktoriserad revisor Christian Kromnér

Revise Sverige AB

Information om fastigheten

Föreningens adresser:

Snickaregatan 27-29 i Linköping

Nybyggnadsår: 1962

Värdeår: 1963

Fastighetsbeteckning: Dalkullan 21

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 kokvrå	19	521.9
1 rok	7	205.2
2 rok	20	1 102.3
3 rok	10	852
4 rok	10	878.7
Summa	66	3 561

Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
	21	553
Lokaler upplåtna med bostadsrätt		
	Antal	Total yta m ²
	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 20 maj 2025, 24 bostadsrätter var representerade. Den nya styrelsens första möte hölls den 3 juni 2025. Årsavgiften höjdes 1 januari 2025 med 10%. Detta på grund av ökade leverantörskostnader, samt de högre räntekostnader som präglat samhället och därmed även föreningens lån. Beslut har även tagits att höja avgiften med 5% från 1 januari 2026.

En extrastämma hölls den 17 juni, gällande kapitaltillskott för att genomföra nödvändigt underhåll i fastigheten. 32 bostadsrätter var representerade. Föreningsstämman beslutade att inte godkänna förslaget, med 17 röster för förslaget och 15 röster mot förslaget. Då kvalificerad majoritet krävs för beslutet för att gå vidare. Styrelsen jobbar fortsatt vidare med frågan.

Arbete för att hyra ut lokalen på bottenvåningen har fortgått. Ett rum i lokalen hyrs ut som kontor. Styrelsen har visat utrymmet för flertalet övriga intressenter, men inget ytterligare avtal har slutits under 2025. Föreningens underhållsplan har uppdaterats med hjälp av en extern aktör, och sträcker sig över 60 år, vilket är tänkt att täcka hela fastighetens behov. Underhållsplanen kommer användas av kommande styrelser för att planera ekonomin och vilket behov fastigheten står inför.

På grund av nya regler gällande sophantering som träder i kraft 2026 vilket innebär att restavfall och matavfall måste slängas i separata kärl, har styrelsen under året arbetat med att få fram en lösning gällande förvaring av kärl, då sopnedksten inte kan användas fortsättningsvis. Detta leder till förändringar i soprummet och vissa kärl kommer försvinna för att göra plats för de nya.

Under året har tre informationsbrev skickats ut till medlemmarna.

Styrelsen Brf Dalkullan 21 2025/2026

Medlemsinformation

103 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har 8 överlåtelser skett.
10 medlemmar har utträtt ur föreningen.
12 medlemmar har upptagits.

68 bostadsrätter

105 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	4 933	4 544	3 681	3 351
Årsavgifter, tkr	4 024	3 657	2 869	2 641
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 1 538	- 2 212	- 1 577	- 2 228
Soliditet ¹ , %	56	56	57	57
Balansomslutning	138 347	140 554	143 149	145 142
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt*	1 031	937	735	622
Skuldsättning / kvm	12 220	12 313	12 565	
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	15 380	15 497	15 611	
Sparande per kvm	153	14	197	
Räntekänslighet	14.9	16.5	21	
Energikostnad / kvm	201	194	188	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	80	78	71	

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 uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll samt till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

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.

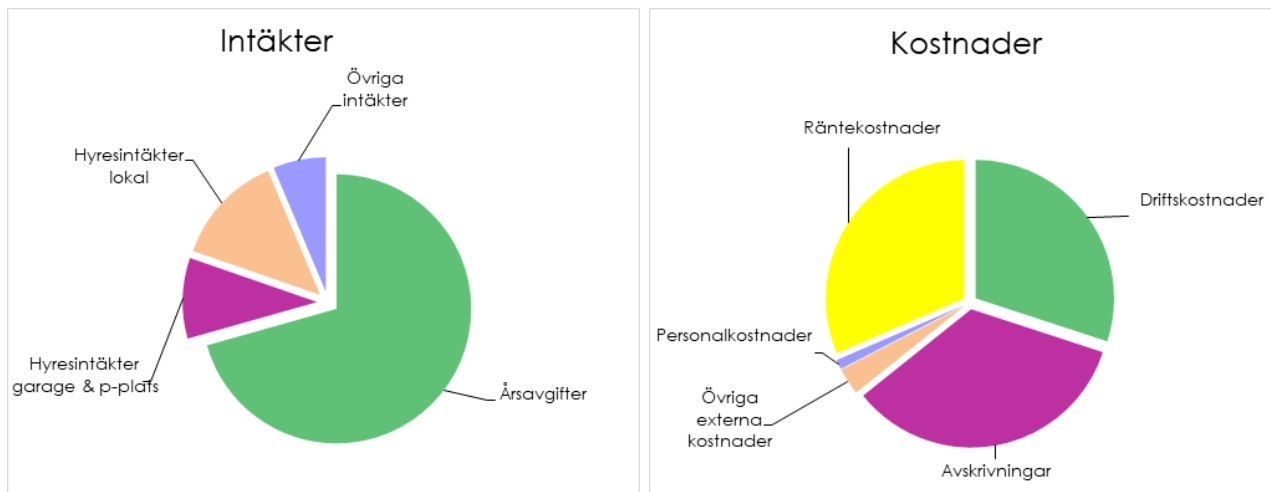
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

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	263 630	- 9 898 683	- 2 212 008
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll			98 648	-98 648	
Balanseras i ny räkning				- 2 212 008	2 212 008
Årets resultat					- 1 538 284
Belopp vid årets utgång	90 212 216	500 848	362 278	- 12 209 339	- 1 538 284

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 12 209 339
Årets resultat	- 1 538 284
Totalt	- 13 747 623

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 373 900
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	- 15 121 523
Totalt	- 13 747 623

Avsättning till fond för yttre underhåll görs enligt underhållsplan med ett genomsnitt 10 år framåt.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	1	4 932 521	4 544 268
Övriga rörelseintäkter	2	88 121	155 339
Summa rörelseintäkter		5 020 642	4 699 607
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	3	-1 973 884	-2 146 009
Övriga externa kostnader	4	-206 610	-231 763
Personalkostnader	5	-73 880	9 410
Avskrivningar		-2 249 088	-2 253 804
Summa rörelsekostnader		-4 503 462	-4 622 166
RÖRELSERESULTAT		517 180	77 441
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 722	10 036
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 076 186	-2 299 485
Summa finansiella poster		-2 055 464	-2 289 449
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 538 284	-2 212 008
RESULTAT FÖRE SKATT		-1 538 284	-2 212 008
ÅRETS RESULTAT		-1 538 284	-2 212 008

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	136 634 052	138 879 888
Inventarier, verktyg och installationer	7	6 488	13 483
Summa materiella anläggningstillgångar		136 640 540	138 893 371
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		136 640 540	138 893 371
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		8 133	2 764
Övriga fordringar	8	439 628	220 962
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	176 462	171 707
Summa kortfristiga fordringar		624 223	395 433
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 082 523	1 265 425
Summa kassa och bank		1 082 523	1 265 425
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 706 746	1 660 858
SUMMA TILLGÅNGAR		138 347 286	140 554 229

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		90 713 064	90 713 064
Fond för yttre underhåll		362 278	263 630
Summa bundet eget kapital		91 075 342	90 976 694
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 209 339	-9 898 683
Årets resultat		-1 538 284	-2 212 008
Summa fritt eget kapital		-13 747 623	-12 110 691
SUMMA EGET KAPITAL		77 327 719	78 866 003
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	29 542 119	29 276 950
Summa långfristiga skulder		29 542 119	29 276 950
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	30 477 601	31 198 106
Leverantörsskulder		134 732	324 911
Skatteskulder		0	7 334
Övriga skulder	11	18 352	21 835
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	846 763	859 090
Summa kortfristiga skulder		31 477 448	32 411 276
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		138 347 286	140 554 229

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		517 180	77 441
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		2 249 088	2 253 804
Summa		2 766 268	2 331 245
Erhållen ränta		20 722	10 036
Erlagd ränta		-2 076 186	-2 299 485
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		710 804	41 796
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning av rörelsefordringar		-228 790	9 690
Ökning/minskning av rörelseskulder		-213 322	62 078
Kassaflöde från den löpande verksamheten		268 692	113 564
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Utrangering av inventarie		3 743	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		3 743	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering		-455 336	-444 690
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-455 336	-444 690
Årets kassaflöde		-182 901	-331 126
Likvida medel vid årets början		1 265 425	1 596 550
Likvida medel vid årets slut		1 082 524	1 265 425

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	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 554 795	3 236 277
Årsavgifter lokaler	272 328	247 572
Hysesintäkter lokaler	384 368	368 060
Fastighetsskatt	15 790	27 724
Hysesintäkter förråd	15 320	12 780
Hysesintäkter garage och p-platser	487 650	473 213
Debiterade elkostnader	197 017	173 517
Övriga intäkter	5 253	5 125
Totalt nettoomsättning	4 932 521	4 544 268

Not 2. Övriga rörelseintäkter	2025	2024
Avgift andrahandsupplåtelse	71 334	52 223
Vidarefakturerade kostnader	0	3 100
Återvunna tidigare avskrivna avgifts- och hyresfordringar	0	138
Försäkringsersättningar	0	89 962
Övriga ersättningar och intäkter	16 787	9 916
Totalt övriga rörelseintäkter	88 121	155 339

Not 3. Driftkostnader

	2025	2024
Fastighetsel	276 445	277 472
Uppvärmning	591 382	562 202
Vatten och avlopp	121 515	113 385
Sophämtning	106 812	104 968
Service värmeanläggning	3 682	3 528
Grundavtal hiss	10 214	10 021
Hissbesiktning	3 198	3 070
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	0	3 416
Övrig funktionell anläggningsservice	10 875	11 441
Fastighetskötsel extra	5 900	11 287
Fastighetsstäd	70 312	67 664
Fastighetsstäd extra	3 232	0
Teknisk förvaltning	113 126	108 275
Snöröjning/sandning	30 394	36 196
Bevakningskostnader	20 687	21 920
Bredband	104 024	102 642
TV	41 408	41 198
Försäkring	120 087	117 289
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	185 745	194 060
Förbrukningsmaterial	119	1 598
Förbrukningsinventarier	110	868
Reparation och underhåll	0	103 200
Reparation och underhåll portar och lås	24 466	12 511
Reparation och underhåll hiss	17 979	15 721
Reparation och underhåll tvättstuga	3 331	0
Reparation och underhåll lokaler	23 790	13 130
Reparation och underhåll hyreslägenheter	18 961	90 277
Reparation och underhåll garage och p-platser	8 209	0
Reparation och underhåll laddplatser	11 589	13 939
Reparation och underhåll uppvärmning	0	4 564
Reparation och underhåll VVS	17 476	86 252
Reparation och underhåll ventilation	1 073	6 121
Reparation och underhåll markytor	25 000	3 019
Reparation- och underhållsmaterial	2 743	4 774
Totalt driftkostnader	1 973 884	2 146 009

Not 4. Övriga externa kostnader

	2025	2024
Arvode ekonomisk förvaltning	123 455	116 967
Extra ekonomisk förvaltning	2 644	6 116
Revisionsarvode	26 931	7 030
Förluster på avgifts- och hyresfordringar	0	1 702
Konsultarvode	2 513	15 326
Bankkostnader	4 382	3 604
Inkassokostnader	3 380	562
Övriga administrativa kostnader	800	6 049
Föreningsomkostnader	0	599
Övriga kostnader	42 506	73 808
Totalt övriga externa kostnader	206 610	231 763

Not 5. Personalkostnader	2025	2024
Styrelsearvode	59 280	85 949
Sociala kostnader	14 600	25 546
Övriga kostnader	0	-120 905
Totalt personalkostnader	73 880	-9 410

Posten övriga kostnader avser en återbokning av tidigare upplupet styrelsearvode.

Not 6. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
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	- 13 218 996	- 10 973 160
Årets avskrivningar	- 2 245 836	- 2 245 836
Utgående avskrivningar	-15 464 832	-13 218 996
Utgående redovisat värde	136 634 052	138 879 888
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	48 800 000	44 800 000
Taxeringsvärde mark	23 718 000	53 848 000
	72 518 000	98 648 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	65 000 000	90 000 000
Lokaler	7 518 000	8 648 000
	72 518 000	98 648 000

Not 7. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	39 597	39 597
Försäljningar/utrangeringar	- 3 743	0
Utgående anskaffningsvärden	35 854	39 597
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 26 114	- 18 146
Årets avskrivningar	- 3 252	- 7 968
Utgående avskrivningar	- 29 366	- 26 114
Utgående redovisat värde	6 488	13 483

Not 8. Övriga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
Skattefordran	107 244	189 769
Skattekonto	332 384	26 092
Summa	439 628	215 861

Not 9. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Länsförsäkringar	123 694	120 087
FRUBO AB	10 655	10 288
Tele2	35 967	35 473
ISS	6 146	5 859
Summa	176 462	171 707

Not 10. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Handelsbanken 245122	2027-01-30	3,28 %	19 721 641	19 824 225
Handelsbanken 197794	2026-01-30	3,78 %	19 721 640	19 824 224
Handelsbanken 265885	2026-01-02	3,05 %	2 905 000	2 950 000
Handelsbanken 245156	2027-01-30	3,47 %	9 820 478	9 923 062
Handelsbanken 284557	2026-01-30	2,95 %	7 850 961	7 953 545
Summa skulder till kreditinstitut			60 019 720	60 475 056
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-30 477 601	-31 198 106
			29 542 119	29 276 950

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 455 336 kronor. Skulden efter 5 år uppgår till 57.743.040 kronor.

Not 11. Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Moms kvartal 4	14 171	19 334
Okänd inbetalning	2 501	2 501
Påminnelseavgifter	1 680	0
Summa	18 352	21 835

Not 12. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Tekniska Verken	112 169	108 985
Upplupna utgiftsräntor	231 403	225 661
Förskottsbetald avgift/hyra	486 351	508 906
Bixia	12 887	15 538
Crendon Fastighetsförvaltning	3 953	0
Summa	846 763	859 090

Not 13. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	61 550 000	61 550 000
Summa:	61 550 000	61 550 000

Not 14. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen höjde per 2026-01-01 årsavgiften med 5%.

Underskrifter

Linköping enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-25

Caroline Allmér
Ordförande

Viktor Johansson
Ledamot

Andreas Rapp
Ledamot

Anders Carelius
Ledamot

Ludwig Tornberg
Ledamot

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

Christian Kromnér
Auktoriserad revisor

Verifikat

Titel: Brf Dalkullan 21 - årsredovisning 2025

ID: 20dfa490-2823-11f1-abd8-fb94c1a7e3f4

Status: Signerat av alla

Skapat: 2026-03-25

Underskrifter

Brf Dalkullan 21

tidde30@live.se

Signerat: 2026-03-25 12:35 BankID LUDWIG ERIC TORNBERG

Brf Dalkullan 21

victor.j97@hotmail.com

Signerat: 2026-03-25 21:38 BankID Karl Victor Johansson

Brf Dalkullan 21

andreaswiesel.elteknik@gmail.com

Signerat: 2026-04-08 20:00 BankID ANDREAS RAPP

Brf Dalkullan 21

anders.carelius@gmail.com

Signerat: 2026-03-25 12:40 BankID Anders Carelius

Brf Dalkullan 21

caroline.allmer@gmail.com

Signerat: 2026-04-08 19:51 BankID Anna Caroline Allmér

Revise Sverige AB

christian@revise.se

Signerat: 2026-04-13 13:45 BankID Christian Robert

Kromnér

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
206 årsredovisning slutlig.pdf	1.7 MB	be16 1392 1d87 d2b9 3ec0 4268 07d3 b662 cbd2 40d5 e3fb f09e c20d 4b86 c46e bd1d

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2026-03-25	09:24	Skapat Mattias Andersson, FRUBO Aktiebolag 5564511292. IP: 88.131.253.100
2026-03-25	12:35	Signerat Brf Dalkullan 21 Genomfört med: BankID av LUDWIG ERIC TORNBERG. IP: 94.234.85.115
2026-03-25	12:40	Signerat Brf Dalkullan 21 Genomfört med: BankID av Anders Carelius. IP: 94.191.137.137
2026-03-25	21:38	Signerat Brf Dalkullan 21 Genomfört med: BankID av Karl Victor Johansson. IP: 90.143.0.121
2026-04-08	19:51	Signerat Brf Dalkullan 21 Genomfört med: BankID av Anna Caroline Allmér. IP: 90.143.0.38

Händelser

2026-04-08	20:00	Signerat Brf Dalkullan 21 Genomfört med: BankID av ANDREAS RAPP. IP: 94.191.152.17
2026-04-13	13:45	Signerat Revise Sverige AB Genomfört med: BankID av Christian Robert Kromnér. IP: 212.247.14.126



Verifikat utfärdat av Svensk e-identitet 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: 1.22

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Dalkullan 21, org.nr 769634-9864

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Dalkullan 21 för år 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International 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.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Dalkullan 21 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

Christian Kromné
Auktoriserad revisor

Diffinder

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Diffinder. Undertecknarnas identitet har lagrats och framgår nedan.

"Min signatur bekräftar innehållet inklusive datum i revisionsberättelsen hos Diffinder"

Dokumentidentitet i Diffinder: 019d715a-ac21-7bab-a3cd-3f7bcd522e62

Detta dokument är digitalt signerat genom Diffinder. All information i dokumentet är säkrad och validerad genom originaldokumentets hashvärde. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är för framtida validering innesluten i denna PDF.

Den kryptografiska informationen i detta dokument kan verifieras genom att använda Diffinders validator som finns på <https://www.diffinder.se/document-validation>.