



Välkommen till årsredovisningen för Brf Dalkullan Örgryte

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-06-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-03-09 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-25 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Torp 24:3	2004	Göteborg

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Göteborg

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1946.

Föreningen har 18 bostadsrätter om totalt 1 280 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 280 kvm.

Styrelsens sammansättning

Elin Schneider	Ordförande
Ann-Charlotte Edgren	Styrelseledamot
David Philip Åke Christofferson	Styrelseledamot
Jesper Evervall	Styrelseledamot
Johanna Larsson	Styrelseledamot

Valberedning

Maria Dahlin
Martin Alfredsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Björn Erik Lennart Ellison Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2047. Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Utförda historiska underhåll

2022-2023 ● Allmän uppdatering av fastigheten (målning, slipning)

Planerade underhåll

2026 ● Väntar på ny Uh-plan febr-26

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsens arbete har under året bedrivits enligt stadgar med fokus på att stärka föreningens ekonomi och dess långsiktiga drift.

Vi har amorterat lån vilket sänkt föreningens skuldsättning och förbättrat soliditet och räntekänslighet. Lånen har förhandlats om, där viss del blev låst på 2 respekt 3 år. Vi har också lagt in en 1%-ig årlig amortering på dessa lån.

Månadsavgiften har höjts för att möta starkt ökande driftskostnader och underhållsbehov, samt den stora höjningen av tomträttsavgiften.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 5% och 2025-06-01 med 7%.

Förändringar i avtal

Ändrat städ och trädgårdsavtal.

Övriga uppgifter

Under året har följande åtgärder genomförts:

- Reparerat tvättmaskinerna i tvättstugan
- Klippt häcken radikalt så att vi själva kan göra detta ett antal år framåt.
- Genomgång och kontroll av föreningens fjärrvärmeanläggning för effektiv drift och kostnadskontroll.
- Elarbeten i källaren, där vissa komponenter bytts ut
- Tydliggjort parkeringsvillkoren.
- Uppdaterat hemsidan.
- Beställt ny underhållsplan till febr 2026 .

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 28 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 26 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 280 482	1 160 908	1 119 859	1 051 819
Resultat efter fin. poster	-95 884	-213 661	23 753	68 039
Soliditet (%)	69	67	67	67
Yttre fond	3 598 957	3 261 491	2 858 174	2 454 857
Taxeringsvärde	29 600 000	31 400 000	31 400 000	31 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	945	855	838	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,0	94,1	92,3	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 649	5 313	5 313	5 528
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 649	5 313	5 313	5 528
Sparande / kvm totalyta, kr	84	49	173	213
Elkostnad / kvm totalyta, kr	30	30	25	29
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	179	213	168	167
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	53	47	42	38
Energikostnad / kvm totalyta, kr	263	289	234	234
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,64	4,39	3,09	-
Räntekänslighet (%)	4,92	6,21	6,34	-

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

Tomrättsgäldens 150 %-iga ökning påverkar fortfarande förlusten, även om den har minskat genom avgiftshöjningar i Brf.

Brf.s avskrivningar påverkar också förlustsiffrorna.

Föreningens löpande kostnader innebär inga problem.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	15 888 966	-	-	15 888 966
Upplåtelseavgifter	32 000	-	-	32 000
Fond, yttre underhåll	3 261 491	-65 851	403 317	3 598 957
Balanserat resultat	-4 718 440	-147 810	-403 317	-5 269 567
Årets resultat	-213 661	213 661	-95 884	-95 884
Eget kapital	14 250 356	0	-95 884	14 154 472

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 866 250
Årets resultat	-95 884
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-403 317
Totalt	-5 365 451

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-5 365 451

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 280 482	1 160 908
Övriga rörelseintäkter	3	5 983	1 643
Summa rörelseintäkter		1 286 465	1 162 551
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-849 958	-773 314
Övriga externa kostnader	9	-89 808	-96 676
Personalkostnader	10	-31 794	-31 794
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-203 281	-210 536
Summa rörelsekostnader		-1 174 842	-1 112 320
RÖRELSERESULTAT		111 623	50 231
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		24 565	34 789
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-232 072	-298 681
Summa finansiella poster		-207 507	-263 892
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-95 884	-213 661
ÅRETS RESULTAT		-95 884	-213 661

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	18 918 854	19 102 262
Maskiner och inventarier	13	137 219	157 092
Summa materiella anläggningstillgångar		19 056 073	19 259 354
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		19 056 073	19 259 354
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		21 599	30 035
Övriga fordringar	14	364 581	682 023
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	93 916	48 483
Summa kortfristiga fordringar		480 096	760 541
Kassa och bank			
Kassa och bank		928 574	1 307 242
Summa kassa och bank		928 574	1 307 242
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 408 670	2 067 783
SUMMA TILLGÅNGAR		20 464 743	21 327 137

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 920 966	15 920 966
Fond för yttre underhåll		3 598 957	3 261 491
Summa bundet eget kapital		19 519 923	19 182 457
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 269 567	-4 718 440
Årets resultat		-95 884	-213 661
Summa fritt eget kapital		-5 365 451	-4 932 101
SUMMA EGET KAPITAL		14 154 472	14 250 356
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	5 386 250	0
Summa långfristiga skulder		5 386 250	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	565 000	6 800 000
Leverantörsskulder		150 072	66 151
Skatteskulder		2 201	2 812
Övriga kortfristiga skulder		6 000	17 365
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	200 748	190 453
Summa kortfristiga skulder		924 021	7 076 781
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 464 743	21 327 137

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	111 623	50 231
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	203 281	210 536
	314 905	260 767
Erhållen ränta	24 565	34 789
Erlagd ränta	-223 300	-307 887
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	116 169	-12 331
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 515	-83 692
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	73 468	43 187
Kassaflöde från den löpande verksamheten	187 122	-52 836
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-163 040
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-163 040
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-848 750	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-848 750	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-661 628	-215 876
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 937 196	2 153 072
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 275 568	1 937 196

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. 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	0,83 %
Installationer	10,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 138 417	1 019 983
Hysesintäkter lokaler	0	2 400
Hysesintäkter p-plats	18 600	14 400
Hysesintäkter p-plats, moms	25 000	28 500
Hysesintäkter förråd	10 000	2 400
Bredband	71 280	71 280
Elintäkter laddstolpe moms	10 766	11 145
Pantsättningsavgift	2 940	6 207
Överlåtelseavgift	2 940	4 299
Administrativ avgift	539	294
Öres- och kronutjämning	-0	0
Summa	1 280 482	1 160 908

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	3 000	0
Återbäring försäkringsbolag	2 983	1 643
Summa	5 983	1 643

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel gård enl avtal	16 857	20 565
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	26 020	0
Städning enligt avtal	36 409	38 795
Besiktningar	5 000	0
Energideklarationer	0	13 331
Brandskydd	3 648	0
Gårdkostnader	0	14 606
Gemensamma utrymmen	0	447
Förbrukningsmaterial	1 480	180
Summa	89 413	87 923

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	17 657	3 226
Trapphus/port/entr	3 925	0
VVS	3 750	5 350
Elinstallationer	27 008	0
Mark/gård/utemiljö	0	4 375
Summa	52 340	12 951

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tak	0	65 851
Summa	0	65 851

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	38 619	38 875
Uppvärmning	229 573	272 065
Vatten	68 270	59 574
Sophämtning/renhållning	31 343	26 067
Summa	367 805	396 581

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	30 925	21 861
Tomträttsavgäld	206 675	99 000
Kabel-TV	14 580	0
Bredband	57 188	59 807
Fastighetsskatt	31 032	29 340
Summa	340 400	210 008

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	2 214	2 213
Tele- och datakommunikation	1 371	2 217
Inkassokostnader	570	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	98	0
Revisionsarvoden extern revisor	20 769	17 188
Styrelseomkostnader	0	800
Föreningskostnader	488	767
Förvaltningsarvode enl avtal	47 012	45 114
Överlåtelsekostnad	6 174	6 018
Pantsättningskostnad	4 410	7 740
Administration	2 212	1 406
Konsultkostnader	0	13 213
Bostadsrätterna Sverige	4 490	0
Summa	89 808	96 676

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	25 000	25 000
Arbetsgivaravgifter	6 794	6 794
Summa	31 794	31 794

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	232 072	298 681
Summa	232 072	298 681

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	22 018 446	22 018 446
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	22 018 446	22 018 446
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 916 184	-2 729 381
Årets avskrivning	-183 408	-186 803
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 099 592	-2 916 184
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	18 918 854	19 102 262
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	16 200 000	13 000 000
Taxeringsvärde mark	13 400 000	18 400 000
Summa	29 600 000	31 400 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	309 217	146 177
Årets inköp	0	163 040
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	309 217	309 217
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-152 125	-128 392
Årets avskrivning	-19 873	-23 733
Utgående ackumulerad avskrivning	-171 998	-152 125
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	137 219	157 092

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	17 587	18 434
Momsavräkning	0	33 635
Transaktionskonto	346 993	601 758
Borgo räntekonto	1	28 196
Summa	364 581	682 023

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	5 078	4 490
Förutbet försäkr premier	7 877	7 282
Förutbet kabel-TV	2 916	0
Förutbet tomträttsavgäld	69 000	24 750
Förutbet bredband	9 045	11 961
Summa	93 916	48 483

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2028-02-25	2,88 %	2 700 000	3 000 000
Swedbank	2026-02-28	2,51 %	500 000	1 000 000
Swedbank	2029-02-23	3,00 %	2 751 250	2 800 000
Summa			5 951 250	6 800 000
Varav kortfristig del			565 000	6 800 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 626 250 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	144	144
Uppl kostn el	3 342	4 748
Uppl kostnad Värme	28 611	30 715
Uppl kostn räntor	28 817	20 045
Uppl kostn vatten	5 760	4 697
Uppl kostnad Sophämtning	2 675	2 133
Uppl kostnad arvoden	15 000	20 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	4 713	6 284
Förutbet hyror/avgifter	111 686	101 687
Summa	200 748	190 453

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	8 600 000	8 600 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Ny Uh-plan i samband med K3 omläggningen i februari 2026

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-18.

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

Göteborg

Elin Schneider
Ordförande

Ann-Charlotte Edgren
Styrelseledamot

David Philip Åke Christofferson
Styrelseledamot

Jesper Evervall
Styrelseledamot

Johanna Larsson
Styrelseledamot

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

Björn Erik Lennart Ellison
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

31.03.2026 09:10

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 19.03.2026 08:19

DOCUMENT ID:

HyhKm7K5be

ENVELOPE ID:

rystmmt9WI-HyhKm7K5be

DOCUMENT NAME:

Brf Dalkullan Örgryte, 769611-0415 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

32f12d35a69a808d787b41a2075ce076baf2b29816e1f94bddd3029fac9304ef1cfdcdcadf384cc47c4a02ef73c65f6696b1f8b540ccb8050b0e783cc391327

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JESPER EVERVALL jesperevervall94@hotmail.com	 Signed Authenticated	19.03.2026 19:55 19.03.2026 19:51	eID Low	Swedish BankID IP: 77.218.224.185
2. Ann-Charlotte Edgren gotlandax@gmail.com	 Signed Authenticated	22.03.2026 10:18 22.03.2026 10:11	eID Low	Swedish BankID IP: 217.208.56.183
3. JOHANNA AMALIA LARSSON johanna_larsson@hotmail.com	 Signed Authenticated	23.03.2026 17:52 23.03.2026 17:51	eID Low	Swedish BankID IP: 78.67.17.116
4. DAVID PHILIP ÅKE CHRISTOFFERSON david.christofferson@hotmail.com	 Signed Authenticated	26.03.2026 08:06 19.03.2026 08:27	eID Low	Swedish BankID IP: 62.63.242.126
5. ELIN SCHNEIDER elinss@hotmail.com	 Signed Authenticated	27.03.2026 15:33 27.03.2026 15:30	eID Low	Swedish BankID IP: 83.191.101.111
6. Björn Erik Lennart Ellison bjorn@trevirevision.se	 Signed Authenticated	31.03.2026 09:10 31.03.2026 09:09	eID Low	Swedish BankID IP: 62.20.31.82

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Dalkullan Örgryte
Org.nr. 769611-0415

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Dalkullan Örgryte 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 (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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med 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 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

dess 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 Örgryte 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 tryggt 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.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Björn Ellison

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

31.03.2026 09:10

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 19.03.2026 08:19

DOCUMENT ID:

r1nFQmFqWe

ENVELOPE ID:

S1ht7mKcZl-r1nFQmFqWe

DOCUMENT NAME:

20251231 BRF Dalkullan RB.pdf

2 pages

SHA-512:

2860895bfe47cdfc0faecc229e6fa761311eeb94cfd4397
3a635c9d5e4a426257bf824ac2f699c465497594bdfc8b
be3fdcae2a8b0f0db976d210ceb549022f0

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Björn Erik Lennart Ellison	Signed	31.03.2026 09:10	eID	Swedish BankID
bjorn@trevirevision.se	Authenticated	31.03.2026 09:09	Low	IP: 62.20.31.82

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed