

Bostadsrättsföreningen Dalkullan 21

Org.nr: 769634-9864

Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 20230101 - 20231231



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 2023-01-01 - 2023-12-31. 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.

Beskattning

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	Fredrik Letzner
Ledamot	Andreas Rapp
Ledamot	Jenny Ahlbert
Ledamot	Erik Olstedt
Ledamot	Johanna Strandhag
Suppleant	Anders Carelius
Suppleant	Anna Medlius

Valberedning

Valberedningen har bestått av Sebastian Telon sammankallande, och Lars-Rune Engelstrand.

Styrelsen har under året hållit 12 styrelsemöten, en årsstämma och en extra stämma. Firmatecknare har varit styrelsen, två i föreningen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23.

På stämman deltog 29 medlemmar.

Extra stämma hölls 2023-10-09.

På stämman deltog 11 medlemmar.

Vid extrastämman beslutades om en ändring i stadgarna. Ändringen innebär att ordförande för styrelsen härnäst skall väljas på ordinarie årsstämma.

Revisor

Extern	Brf Revision
	Christian Kromnér

Information om fastigheten

Föreningens adresser:

Snickaregatan 27-29 i Linköping

Nybyggnadsår: 1962

Värdeår: 1963

Fastighetsbeteckning: Dalkullan 21

Underhållsplan

Föreningen saknar aktuell underhållsplan.

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt			Lokaler upplåtna med hyresrätt	
	Antal	Total yta m ²	Antal	Total yta m ²
1 kokvrå	19	521.9	5	490
1 rok	7	205.2		
2 rok	20	1 102.3		
3 rok	10	852	Lokaler upplåtna med bostadsrätt	
4 rok	10	878.7		
Summa	66	3 561	Antal	Total yta m²
			2	341
Totalt antal bostadslägenheter:		66		

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsmötet hölls den 23 maj 2023.

I jämförelse med tidigare år har 2023 varit förhållandevis stillsamt. Inga större renoveringar har genomförts. Under hösten påträffades klotter utanför entrén till 27'an, vilket sanerades av en underleverantör. I augusti skedde ett vattenläckage i vår undercentral, även detta åtgärdas snabbt av en underleverantör.

År 2023 präglades främst av ekonomiska utmaningar till följd av högre kostnader. Föreningen har höjt avgiften vid två tillfällen. Anledningen till de höjda avgifterna har berott på ökande driftkostnader men främst på grund av räntehöjningar som skett i början av året och kommande höjningar som sker i början av 2024 då flera lån omförhandlas. Under hösten beslutades det att höja avgiften en tredje gång. Denna höjning träder ikraft i samband med årsskiftet.

Under året ansökte föreningen om elstöd, vilket beviljades under hösten.

Den lokal på bottenvåningen som tidigare nyttjades av våra entreprenörer under stambytet har under året stått tom. Styrelsen har lagt ett betydande arbete på att hitta hyresgäster för dessa lokaler. Annonser har lagts ut på Blocket och Facebook, ett arbete som lett till flera dialoger med möjliga hyresgäster, men vid årets slut hade ingen hyresgäst tillträtt lokalen.

Under året har fyra stycken informationsbrev skickats ut till medlemmarna om pågående arbeten etc i föreningen.

Styrelsen

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	103
Tillkommande medlemmar under året	19
Avgående medlemmar under året	18
Under året har 13 överlåtelser skett.	

68 bostadsrätter

104 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	3 681	3 351	3 247	3 056
Årsavgifter, tkr	2 869	2 641	2 362	2 355
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 1 577	- 2 228	- 1 837	- 1 326
Soliditet ¹ , %	57	57	58	58
Balansomslutning	143 149	145 142	143 464	146 308
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt*	735	622	622	622
Skuldsättning per kvm	12 565			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	15 611			
Sparande per kvm	197			
Räntekänslighet	21			
Energikostnad per kvm**	188			
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	71			

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

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

* Från och med 2023 inkluderas intäkterna för den individuella elförbrukningen i årsavgiften.

** Föreningen vidarefakturerar kostnaden för el till föreningens medlemmar.

Upplysning vid förlust

Föreningen har under året haft 2 253 792 kr i avskrivningskostnader vilket påverkat årets resultat negativt. Avskrivningarna uppgår till mer än förlusten vilket skulle ge ett positivt resultat om man bortser från dem.

Styrelsen har beslutat om avgiftshöjningar under året för att möta föreningens utgifter.

Nyckeltalsdefinitioner

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

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

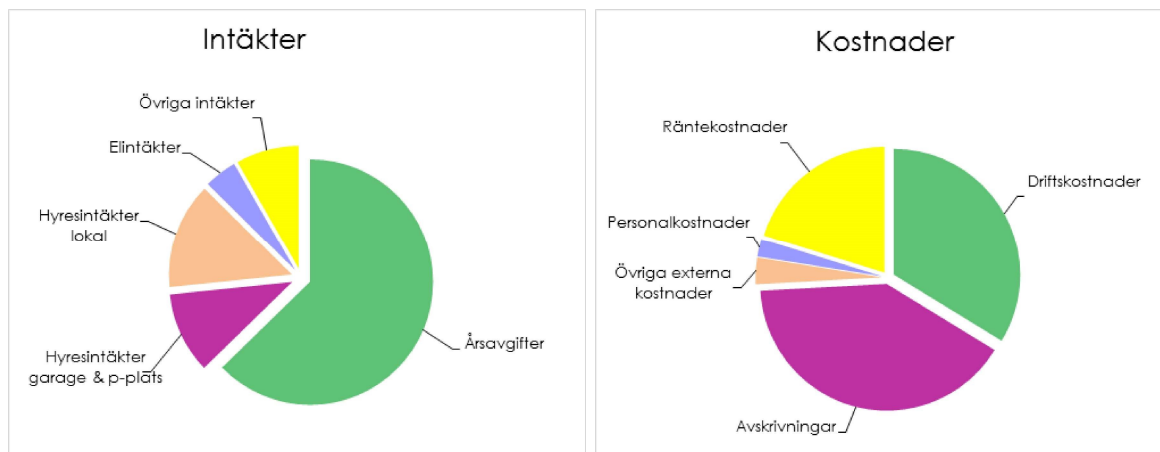
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

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

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

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

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



Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	90 212 216	500 848	66 334	-5 895 989	-2 228 467
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			98 648	-98 648	
Balanseras i ny räkning				-2 228 467	2 228 467
Årets resultat					-1 576 931
Belopp vid årets utgång	90 212 216	500 848	164 982	-8 223 104	-1 576 931

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 8 223 104
Årets resultat	- 1 576 931
Totalt	- 9 800 035

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	98 648
Balanseras i ny räkning	- 9 898 683
Totalt	- 9 800 035

Avsättning till yttre underhållsfonden sker med 0,1% av föreningens taxeringsvärde.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2023

2022

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	1	3 680 529	3 350 816
Övriga rörelseintäkter	2	320 198	1 657 807
Summa Rörelseintäkter		4 000 727	5 008 623

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	3	-1 881 470	-3 808 298
Övriga externa kostnader	4	-189 143	-570 581
Personalkostnader	5	-126 951	-127 263
Avskrivningar		-2 253 792	-2 066 350
Summa Rörelsekostnader		-4 451 356	-6 572 492

RÖRELSERESULTAT

-450 629 **-1 563 869**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 168	61 417
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 127 470	-726 015
Summa Finansiella poster		-1 126 302	-664 598

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-1 576 931 **-2 228 467**

RESULTAT FÖRE SKATT

-1 576 931 **-2 228 467**

ÅRETS RESULTAT

-1 576 931 **-2 228 467**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	141 125 724	143 371 548
Inventarier, verktyg och installationer	7	21 451	29 419
Summa materiella anläggningstillgångar		141 147 174	143 400 966
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		141 147 174	143 400 966
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		22 106	23 760
Övriga fordringar		215 032	114 017
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	167 985	154 763
Summa kortfristiga fordringar		405 123	292 540
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 596 550	1 448 547
Summa kassa och bank		1 596 550	1 448 547
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 001 674	1 741 086
SUMMA TILLGÅNGAR		143 148 848	145 142 054

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Not 2023-12-31 2022-12-31

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	90 713 064	90 713 064
Fond för yttre underhåll	164 982	66 334
Summa bundet eget kapital	90 878 046	90 779 398

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-8 223 104	-5 895 989
Årets resultat	-1 576 931	-2 228 467
Summa fritt eget kapital	-9 800 035	-8 124 456

SUMMA EGET KAPITAL

81 078 011 82 654 942

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9	19 824 224	60 919 746
Summa långfristiga skulder		19 824 224	60 919 746

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9	41 095 522	367 752
Leverantörsskulder		278 432	234 205
Skatteskulder		34 147	211 388
Övriga skulder		13 689	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	824 823	754 021
Summa kortfristiga skulder		42 246 613	1 567 366

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

143 148 848 145 142 054

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat		-450 629
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar		2 253 792
Summa		1 803 163
Erhållen ränta		1 168
Erlagd ränta		-1 127 470
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		676 861
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar		-112 584
Ökning av rörelseskulder		-48 522
Kassaflöde från den löpande verksamheten		515 755
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering		-367 752
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-367 752
Årets kassaflöde		148 003
Likvida medel vid årets början		1 448 547
Likvida medel vid årets slut		1 596 550

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning K3.

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
Takrenovering	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. Räkna 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 509 377	2 211 789
Årsavgifter lokaler	187 548	170 496
Nedsättning årsavgifter	0	-12 176
Hysesintäkter lokaler	347 104	315 648
Fastighetsskatt	27 724	27 723
Hysesintäkter förråd	5 780	4 800
Hysesintäkter garage och p-platser	425 927	361 350
Debiterade elkostnader	171 997	271 185
Övriga avgifts- och hyresbortfall	72	0
Övriga intäkter	5 000	0
Totalt nettoomsättning	3 680 529	3 350 815

Not 2. Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Avgift andrahandsupplåtelse	43 292	44 679
Vidarefakturerade kostnader	0	394 795
Övriga ersättningar och intäkter	173 038	1 218 333
Elstöd	103 868	0
Totalt övriga rörelseintäkter	320 198	1 657 807

Not 3. Driftkostnader

	2023	2022
Fastighetsel	303 878	534 796
Uppvärmning	514 090	475 190
Vatten och avlopp	93 527	80 793
Sophämtning	96 131	94 727
Service värmeanläggning	3 393	3 247
Grundavtal hiss	9 517	143 474
Hissbesiktning	2 702	137 852
Obligatoriska service- och besiktningsskostnader	2 397	0
Övrig funktionell anläggningsservice	10 353	0
Fastighetsskötsel extra	16 589	2 675
Fastighetsstäd	63 598	95 343
Fastighetsstäd extra	12 564	11 684
Teknisk förvaltning	80 139	114 829
Snöröjning/sandning	54 330	40 860
Bevakningskostnader	26 307	18 050
Bredband	96 163	68 119
TV	39 960	57 354
Försäkring	107 453	100 704
Försäkringskostnader	0	1 410 421
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	188 608	185 103
Förbrukningsinventarier	840	11 837
Reparation och underhåll	-1 733	70 842
Reparation och underhåll portar och lås	11 663	41 280
Reparation och underhåll hiss	1 317	5 097
Reparation och underhåll tvättstuga	1 196	5 486
Reparation och underhåll lokaler	0	2 843
Reparation och underhåll hyreslägenheter	3 275	0
Reparation och underhåll garage och p-platser	0	33 632
Reparation och underhåll laddplatser	10 816	14 163
Reparation och underhåll el	36 645	21 077
Reparation och underhåll VVS	12 473	554
Reparation och underhåll ventilation	80 547	13 985
Reparation- och underhållsmaterial	2 732	12 284
Totalt driftkostnader	1 881 470	3 808 298

Not 4. Övriga externa kostnader

	2023	2022
Föreningsstämma	1 699	1 825
Medlems- och föreningsavgifter	280	0
Arvode ekonomisk förvaltning	114 141	108 983
Extra ekonomisk förvaltning	6 550	7 878
Revisionsarvode	22 696	23 284
Telefon	873	291
Mäklararvode	0	39 956
Konsultarvode	15 085	0
Bankkostnader	3 727	4 341
Inkassokostnader	176	1 072
Övriga administrativa kostnader	0	800
Föreningsomkostnader	1 653	1 105
Övriga kostnader	0	381 045
Felperiodiserade kostnader tidigare år	22 264	0
Totalt övriga externa kostnader	189 143	570 581

Övriga kostnader 2022 avser vidarefakturerings.

Not 5. Personalkostnader	2023	2022
Styrelsearvode	96 600	96 600
Sociala kostnader	30 351	30 663
Totalt personalkostnader	126 951	127 263

Not 6. Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	113 560 662	90 386 109
Anskaffningsvärde mark	38 538 222	38 538 222
Omklassificeringar	0	23 174 553
Utgående anskaffningsvärden	152 098 884	152 098 884
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 8 727 336	- 6 665 434
Årets avskrivningar	- 2 245 824	- 2 061 902
Utgående avskrivningar	-10 973 160	-8 727 336
Utgående redovisat värde	141 125 724	143 371 548
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	44 800 000	44 800 000
Taxeringsvärde mark	53 848 000	53 848 000
	98 648 000	98 648 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	90 000 000	90 000 000
Lokaler	8 648 000	8 648 000
	98 648 000	98 648 000

Not 7. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	39 597	23 353
Inköp	0	16 244
Utgående anskaffningsvärden	39 597	39 597
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 10 178	- 5 730
Årets avskrivningar	- 7 968	- 4 448
Utgående avskrivningar	- 18 146	- 10 178
Utgående redovisat värde	21 451	29 419

Not 8. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Länsförsäkringar	117 289	107 219
FRUBO AB	9 735	9 489
Tele2	35 045	33 577
Securitas	0	4 201
ISS	5 639	0
Elfillägg lgh 69	277	277
Summa	167 985	154 763

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
Handelsbanken 147890	2024-01-30	0,79 %	18 056 129	18 158 713
Handelsbanken 147889	2024-01-30	0,79 %	19 926 809	20 029 393
Handelsbanken 197794	2026-01-30	3,78 %	19 926 808	20 029 392
Handelsbanken 173716	2024-06-30	3,55 %	3 010 000	3 070 000
Summa skulder till kreditinstitut			60 919 746	61 287 498
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-41 095 522	-367 752
			19 824 224	60 919 746

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas tre (3) lån om totalt 41.095.522 kronor som kortfristig skuld. 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 367 752 kr. Om fem år uppgår skulden till 59.080.986 kronor.

Not 10. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Tekniska Verken	108 038	166 510
Revisionsarvode	19 000	19 000
Styrelsearvode	120 906	120 906
Upplupna utgiftsräntor	90 701	66 915
Förskottsbetald avgift/hyra	467 056	372 097
Crendon Fastighetsservice	0	8 593
Bixia	19 122	0
Summa	824 823	754 021

Not 11. Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	61 550 000	61 550 000
Summa:	61 550 000	61 550 000

Not 12. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen höjde per 2024-01-01 årsavgiften med 20%.

Underskrifter

Linköping den dag som framgår av vår elektroniska signatur-

Fredrik Letzner

Andreas Rapp

Jenny Ahlbert

Erik Olstedt

Johanna Strandhag

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur-

Christian Kromnér
Auktoriserad revisor

Verifikat

Titel: Brf Dalkullan 21 årsredovisning 2023
ID: f8019220-1908-11ef-b246-63780d501365

Status: Signerat av alla
Skapat: 2024-05-23

Underskrifter

Brf Dalkullan 21
ognill@hotmail.com
Signerat: 2024-05-23 15:46 BankID Tomas Fredrik Letzner

Brf Dalkullan 21
johanna@strandhag.se
Signerat: 2024-05-23 18:48 BankID JOHANNA STRANDHAG

Brf Dalkullan 21
andreasrapp97@gmail.com
Signerat: 2024-05-24 08:12 BankID ANDREAS RAPP

Brf Dalkullan 21
Jenny.ahlbert@hotmail.com
Signerat: 2024-05-23 18:45 BankID Rut Jenny Elisabet Ahlbert

Brf Dalkullan 21
olstedt.erik@gmail.com
Signerat: 2024-05-24 07:32 BankID ERIK OLSTEDT

Brf Revision
christian@revise.se
Signerat: 2024-05-24 08:15 BankID Christian Robert Kromnér

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Brf Dalkullan 21.pdf	1.1 MB	bd86 d597 3dac 90fe f06a a374 4def d521 e63b 673f 39b7 f935 09d5 75fa 02a4 16c1

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2024-05-23	15:35	Skapat Mattias Andersson, FRUBO Aktiebolag 5564511292. IP: 88.131.253.100
2024-05-23	15:46	Signerat Brf Dalkullan 21 Genomfört med: BankID av Tomas Fredrik Letzner. IP: 155.4.222.130
2024-05-23	18:45	Signerat Brf Dalkullan 21 Genomfört med: BankID av Rut Jenny Elisabet Ahlbert. IP: 83.254.211.212
2024-05-23	18:48	Signerat Brf Dalkullan 21 Genomfört med: BankID av JOHANNA STRANDHAG. IP: 95.193.138.179
2024-05-24	07:32	Signerat Brf Dalkullan 21 Genomfört med: BankID av ERIK OLSTEDT. IP: 94.234.103.121

Händelser

2024-05-24	08:12	Signerat Brf Dalkullan 21 Genomfört med: BankID av ANDREAS RAPP. IP: 92.35.24.1
2024-05-24	08:15	Signerat Brf Revision Genomfört med: BankID av Christian Robert Kromnér. IP: 212.247.14.126



Verifikat utfärdat av Egreement AB

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

Verifikation, version: 1.19

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Dalkullan 21

Org.nr 769634-9864

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Dalkullan 21 för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-04-28 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk

inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 21 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med

hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping det datum som framgår av min elektroniska signatur

Christian Kromnér
Auktoriserad revisor

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

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



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

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

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

