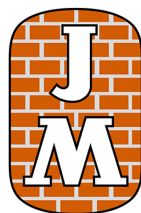


Årsredovisning 2025

Brf Dalgången i Mölndal

769640-6383



@home



rJW9AKch-l-BkZ50K52Ze

Välkommen till årsredovisningen för Brf Dalgången i Mölndal

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. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 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, lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning samt att i förekommande fall hyra ut lokaler, garageplatser och p-platser. Upplåtelse får även omfatta förråd, balkonger och takterrasser samt mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-11-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2024-03-20 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-21.

Säte

Föreningen har sitt säte i Mölndal.

Föreningens skattemässiga status

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. I samband med föreningens fastighetsköp uppkom en latent skatteskuld. Om föreningen i framtiden säljer del av eller hela fastigheten blir skatten aktuell. Den latent skatteskulden beräknas uppgå till ca. 34 MSEK. Bokföringsmässigt värderas skulden till 0 kr.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2024 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2024.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2040 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler och garage utgår från och med värdeår.

Moms

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten och el, uthyrning av lokaler samt för uthyrning av p-platser till andra än föreningens medlemmar.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Stiernhielm 16 i Mölndals kommun.

Föreningen har 105 bostadsrättslägenheter, med en total boarea om ca. 7 226 m² och en lokal med en total lokalarea om ca. 71 m². Antal parkeringsplatser är 66 varav 57 i garage och 9 öppna parkeringsplatser. Av föreningens p-platser i garage är 18 försedda med laddpunkt för elbil och 3 är MC-platser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Svanenmärkning

Entreprenören arbetar för ett hållbart boende genom att miljömärka sina egenutvecklade bostäder med den nordiska märkningen Svanen. Att entreprenörens hus är miljömärkta innebär att Svanens organisation granskar och verifierar att entreprenören uppfyller högt ställda miljökrav.

Trygg BRF-märkning

Trygg BRF är framtagen av branschinitiativet Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige för att göra marknaden för nyproduktion mer välfungerande och sund. Kraven som ska uppfyllas kan delas in i tre kategorier: ekonomi, långsiktighet och trygghet. Dessa krav uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver. För att säkerställa en rättssäker process utfärdas själva märkningen av Trygg BRF av den oberoende aktören Gar-Bo Försäkring AB. Entreprenören har ansökt om kvalitetsmärkning och det ställer utökade krav på nyckeltal i kostnadskalkyl/ekonomisk plan.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns extra lägenhetsförråd som medlemmarna kan hyra.

Gemensamhetsanläggning

Föreningens fastighet deltar i gemensamhetsanläggning avseende kvartersgata på fastigheten Stiernhielm 7. Föreningens andel är 68%.

Väsentliga servitut

Servitut avseende ledningar för spillvatten och dagvatten, fiber och fjärrvärmeledning till förmån för fastigheten Stiernhielm 7, samt servispunkt för spillvatten och dagvatten till förmån för Mölndals Stad. Servituten kan även bli ledningsrätter.

Föreningens lokal

Kontraktet på föreningens lokal löper enligt följande

<u>Lokaltyp</u>	<u>Yta m²</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>
Butik	71	2027-12-30

Föreningen har år erhållit 552 151 kronor i återbetald mervärdesskatt hänförlig till byggkostnaden för lokal. I enlighet med entreprenadkontraktet tillfaller investeringsmoms Entreprenören. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokal sker till hyresgäst som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under minst 10 år.

Entreprenören garanterar hyresintäkten t.o.m. 2026-06-11 (två år från och med godkänd entreprenad) i sådan omfattning att den sammanlagda intäkten för lokaler enligt ekonomisk plan garanteras.

Styrelsens sammansättning

Dejna Selimovic Kitusa	Ordförande
Alexander Carlström	Styrelseledamot
Claes Runbalk	Styrelseledamot
Mahmood Modiry	Styrelseledamot
Mikael Andersson	Styrelseledamot
Helene Berntsson	Styrelsesuppleant
Amélie Grah	Styrelsesuppleant

Valberedning

David Andersson (sammankallande) och Demis Stavridis.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Arvid Andersson Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2072.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	JM@Home AB
Teknisk förvaltning	JM@Home AB
Fastighetsskötsel	TidX Förvaltning AB
Städning	Städmyran I Väst AB
Elnät	Mölndal Energi AB
Elförbrukning	Vattenfall Kundservice AB
Fjärrvärme	Mölndal Energi AB
Vatten, Avlopp, Sophantering	Tekniska Förvaltningen Mölndalsstad
Fastighetslån	Stadshypotek AB
Fastighetsförsäkring	Trygg Hansa
Revision	Ernst & Young AB

Förändringar i avtal

Föreningen har bytt leverantör för Elförbrukning. Ny leverantör är Mölndals Energi AB med start 2026-02-01.

Föreningen har bytt leverantör för Fastighetsförsäkring. Ny leverantör är Dina Försäkringar med start 2026-02-01.

Föreningen har även sagt upp avtalet för Fastighetsskötsel och ny leverantör tar över under våren 2026.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har beslutat om en höjning med 5% fr.o.m. 2026-01-01. Årsavgift för lägenhet exkl. Triple Play är efter höjningen 947 kr/m². Senast antaget pris för debitering av varmvatten är 62 kr/m³ inkl. moms. Genomsnittligt pris under 2025 för elförbrukning var 2 kr/kWh inkl. elnät och moms.

Styrelsen har under 2025 omförhandlat ett av föreningens fastighetslån. Ny ränta blev 2,84% (4,01%).

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 154 st. Tillkommande medlemmar under året var 19 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 170 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 745 052	1 794 531	-	-
Resultat efter fin. poster	-1 128 214	-112 996	-	-
Soliditet (%)	77	76	-	-
Yttre fond	65 973	-	-	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	902	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84,1	-	-	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	15 213	15 356	-	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	15 065	15 207	-	-
Sparande / kvm totalyta, kr	118	-	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	196	-	-	-
Räntekänslighet (%)	16,87	-	-	-

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 el och vatten tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

Avräkning mot Entreprenören skedde 2024-09-30. Föreningens resultat för 2024 speglar därav endast perioden 2024-10-01-2024-12-31 vilket gör att vissa nyckeltal inte kan redovisas på ett rättvisande sätt och beräknas därav inte.

Upplysning vid förlust

Föreningen visar ett negativt resultat enligt resultaträkningen. Anledningen till det negativa kapitalet är att avskrivningar belastar resultatet. Avskrivningarna har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning), i underhållsplanen baseras avsättningen på de åtgärder som krävs inom en 50 års period vilket är lägre än dagens avskrivningar.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	243 151 000	-	-	243 151 000
Upplåtelseavgifter	121 109 000	-	-	121 109 000
Fond, yttre underhåll	0	-	65 973	65 973
Balanserat resultat	0	-112 996	-65 973	-178 969
Årets resultat	-112 996	112 996	-1 128 214	-1 128 214
Eget kapital	364 147 004	0	-1 128 214	363 018 790

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-178 969
Årets resultat	-1 128 214
Totalt	-1 307 183

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	218 910
Balanseras i ny räkning	-1 526 093
	-1 307 183

Resultaträkningen för 2024 speglar endast perioden 2024-10-01-2024-12-31.

Avräkning mot Entreprenören skedde 2024-09-30 och för perioden 2024-01-01-2024-09-30 hade föreningen inga löpande intäkter eller kostnader, vilket gör att jämförelsesiffror mellan åren blir missvisande.

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	7 745 052	1 794 531
Övriga Rörelseintäkter	3	0	300 740
Summa rörelseintäkter		7 745 052	2 095 271
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 756 055	-628 588
Övriga externa kostnader	8	-183 582	-48 862
Personalkostnader	9	-72 455	-22 999
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 992 204	-498 051
Summa rörelsekostnader		-5 004 296	-1 198 499
RÖRELSERESULTAT		2 740 756	896 772
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-1 425	1 684
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 867 544	-1 011 452
Summa finansiella poster		-3 868 969	-1 009 768
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 128 214	-112 996
ÅRETS RESULTAT		-1 128 214	-112 996

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 16	472 994 745	474 986 949
Summa materiella anläggningstillgångar		472 994 745	474 986 949
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		472 994 745	474 986 949
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		39 346	84 974
Övriga fordringar	11	1 606 973	3 760 004
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	137 863	104 428
Summa kortfristiga fordringar		1 784 182	3 949 406
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	30 957
Summa kassa och bank		0	30 957
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 784 182	3 980 363
SUMMA TILLGÅNGAR		474 778 927	478 967 312

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Fond för yttre underhåll		65 973	0
Medlemsinsatser		364 260 000	364 260 000
Summa bundet eget kapital		364 325 973	364 260 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-178 969	0
Årets resultat		-1 128 214	-112 996
Summa fritt eget kapital		-1 307 183	-112 996
SUMMA EGET KAPITAL		363 018 790	364 147 004
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 16	81 081 700	83 419 000
Summa långfristiga skulder		81 081 700	83 419 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 16	28 844 800	27 546 300
Leverantörsskulder		328 650	2 071 986
Skatteskulder		661 390	992 680
Övriga kortfristiga skulder	14	6 800	6 091
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	836 797	784 252
Summa kortfristiga skulder		30 678 437	31 401 309
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		474 778 927	478 967 312

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 740 756	896 772
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 992 204	498 051
	4 732 960	1 394 823
Erhållen ränta	-1 425	1 684
Erlagd ränta	-3 867 544	-1 011 452
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	863 990	385 055
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	950 723	-1 723 601
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-2 021 372	3 846 429
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-206 658	2 507 882
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-180 967 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-180 967 500
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	349 054 000
Upptagna lån	0	14 862 230
Amortering av lån	-1 038 800	-188 475 328
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 038 800	175 440 902
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 245 458	-3 018 716
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 256 373	5 275 089
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 010 915	2 256 373

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR (2012:1) Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fastigheten som förvärvades 2022 redovisades enligt RedU 9 Bostadsrättsföreningars förvärv via aktiebolag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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 120 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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	5 771 921	1 418 135
Hysesintäkter lokaler	127 456	0
Hysesintäkter p-plats	964 779	219 605
Hysesintäkter förråd	49 897	9 662
Deb. fastighetsskatt	2 910	0
Intäkter internet	277 860	68 413
Vatten	151 569	24 715
El	337 650	51 587
Övriga intäkter	54 873	0
Dröjsmålsränta	386	24
Andrahandsuthyrning	5 751	2 390
Summa	7 745 052	1 794 531

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Intäkt från entreprenör	0	300 740
Summa	0	300 740

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	382 416	81 854
Städning	94 056	28 650
Serviceavtal	24 731	4 969
Brandskydd	34 268	0
Väderprognosstyrning	27 697	6 935
Yttre skötsel	299	12 188
Vinterunderhåll	37 276	0
Summa	600 745	134 595

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Löpande rep och underhåll ventilation	59 554	0
Löpande rep och underhåll hissar	6 879	0
Löpande rep och underhåll lås,larm och dörrar	35 228	0
Övriga reparationer/underhåll	153	0
Summa	101 814	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Elavgifter	726 991	165 876
Uppvärmning	432 455	136 058
Vatten	270 605	58 236
Sophämtning	219 691	48 215
Summa	1 649 741	408 385

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	42 544	10 316
Digitala tjänster	18 580	6 398
Bredband	273 441	67 844
Beräknad fastighetsskatt	69 190	1 050
Summa	403 755	85 608

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	3 418	0
Övriga förvaltningskostnader	54 816	3 343
Revisionsarvoden	3 709	8 125
Ekonomisk förvaltning	121 640	30 469
Konsultkostnader	0	6 925
Summa	183 582	48 862

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	55 404	17 500
Sociala avgifter	17 051	5 499
Summa	72 455	22 999

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	475 485 000	0
Årets inköp	0	475 485 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	475 485 000	475 485 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-498 051	0
Årets avskrivning	-1 992 204	-498 051
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 490 255	-498 051
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	472 994 745	474 986 949
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>236 420 096</i>	<i>236 420 096</i>

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Fordran Entreprenör	0	591 150
Skattekonto	591 648	393 220
Momsfordran	0	550 218
Avräkningskonto eko. förvaltning	4 410	0
SHB Klientmedelskonto	748 201	2 225 416
Borgo, räntekonto	262 714	0
Summa	1 606 973	3 760 004

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 809	7 389
Upplupen intäkt el	56 339	38 435
Försäkringspremier	3 549	3 439
Förutbet digitala tjänster	14 479	14 479
Upplupen intäkt vatten	24 866	18 086
Bredband	22 821	22 600
Summa	137 863	104 428

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2029-06-30	2,84 %	26 507 500	27 546 300
Stadshypotek	2026-06-30	3,65 %	27 806 000	27 806 000
Stadshypotek	2027-06-30	3,50 %	27 806 000	27 806 000
Stadshypotek	2028-06-30	3,39 %	27 807 000	27 807 000
Summa			109 926 500	110 965 300
Varav kortfristig del			28 844 800	27 546 300

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 104 732 500 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 14, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2025-12-31	2024-12-31
Redovisningskonto moms	6 800	0
Personalens källskatt	0	4 545
Avräkning lagstadgade sociala avg.	0	1 546
Summa	6 800	6 091

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 683	0
El	82 172	77 189
Uppvärmning	50 578	48 410
Uppl kostn styrelsearvode	35 000	17 500
Beräknade uppl. sociala avgifter	10 997	5 499
Förutbetalda avgifter/hyror	623 367	588 154
Beräknat revisionsarvode	30 000	47 500
Summa	836 797	784 252

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

111 225 000

2024-12-31

111 225 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-13.

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

Mölndal

Dejna Selimovic Kitusa
Ordförande

Alexander Carlström
Styrelseledamot

Claes Runbalk
Styrelseledamot

Mahmood Modiry
Styrelseledamot

Mikael Andersson
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB
Arvid Andersson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

14.04.2026 15:43

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 13.04.2026 17:40

DOCUMENT ID:

BkZ50K52Ze

ENVELOPE ID:

rJW9AKch-l-BkZ50K52Ze

DOCUMENT NAME:

Brf Dalgången i Mölndal Årsredovisning 2025.pdf

18 pages

SHA-512:

a92afac0328ac1d718aec73ad70d7f335e6a4d0e934c30
572cd8b7c34b95505f25de1f2086869e9cf9c9479f0eb4d
1a794046fe36b81d007ec520385e5fb462a

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. DEJNA SELIMOVIC KITUS A dejna_s@hotmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 07:44 14.04.2026 07:40	eID Low	Swedish BankID IP: 83.191.127.129
2. Carl Alexander Carlström alexander.carlstrom@pm.me	 Signed Authenticated	14.04.2026 07:50 14.04.2026 07:49	eID Low	Swedish BankID IP: 81.235.219.69
3. Claes Bengt Runbalk crunbalk@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 08:29 14.04.2026 08:23	eID Low	Swedish BankID IP: 81.235.181.218
4. MAHMOOD MODIRY ramtin_mahmood@hotmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 12:57 14.04.2026 12:56	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.6
5. ANDERS MIKAEL ANDERSSON mikael@mba-elteknik.se	 Signed Authenticated	14.04.2026 13:04 14.04.2026 13:03	eID Low	Swedish BankID IP: 193.203.12.27
6. Arvid Andersson arvid.andersson@se.ey.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 15:43 14.04.2026 13:34	eID Low	Swedish BankID IP: 188.148.157.149

* 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



**Shape the future
with confidence**

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Dalgången i Mölndal, org.nr 769640 - 6383

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Dalgången i Mölndal för år 2025.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



**Shape the future
with confidence**

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Dalgången i Mölndal för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Arvid Andersson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Arvid Andersson (SSN-validerad)

Auktoriserad revisor

Serienummer: a6d8e5bfce0f81[...]76bea34f4683f

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-04-14 13:45:01 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.