



Årsredovisning 2025

Brf Dinglehus nr 2



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Dinglehus nr 2 med säte i Munkedal org.nr. 754600-0188 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1956. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-09-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Munkedal kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Dingle 4:18	1956-01-01	1959

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän. I försäkringen ingår ej styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	förråd	18
1	lokaler (hyresrätt)	18
8	garageplatser	169
22	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 177
Totalt 32 objekt		1 382

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 10 st 2 rok, 4 st 3 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Munkedal Dingle GA:1	G:A	854600-2307	1650 / 56448	Väg

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jeanette Karlsson	Ordförande
Eva Strömstedt	Ledamot
Tony Haglund	Ledamot
Johan Stelling	Ledamot
Emil Knifsund	Ledamot
Joacim Raiml	Suppleant
Magdalena Josefsson	Suppleant
Marie Thorsson	Suppleant
Denise Thorén	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jeanette Karlsson, Eva Strömstedt, Johan Stelling, Joacim Raiml och Magdalena Josefsson.

Firman tecknas två i förening av Magdalena Josefsson, Jeanette Karlsson, Johan Stelling och Emil Knifsund.

Revisorer har varit: Sizzi Melin vald av föreningen.

Valberedning har varit: Eva Strömstedt (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-24. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2025-06-24. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar. Stämman beslutade om val av revisor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +8%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-10-15.

Ekonomi

Föreningen har under året haft en del av sina bankmedel bundna i fasträntekonton för att öka kapitalet.

Tidigare bundna lån och avtal gällde under 2025, bortsett från försäkringsavtalet med Fora som sades upp i november.

Förvaltning

Föreningen har under året haft Johnny Romliden anställd som vaktmästare.

Administrationen har skötts av HSB Norra Götaland.

Ett avtal löper med HSB kring arbetet med underhållsplanen. Revidering av underhållsplanen gjordes i oktober 2025.

Ett ettårigt avtal för 2025 var tecknat med Henrik Aronsson för utförande av snöröjning.

Hysesavtal för källarlokalen har tecknats från 2025-01-01 och har fortsatt hela året.

Två elavtal på vardera tre (3) år tecknades med Vattenfall.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Årtal	Åtgärd
2006	Installation av bergvärme
2007	Dränering runt huset
2013	Stambyte i källaren, installation fiber
2015	Takbyte
2015	Dränering runt huset
2017	Byte av lägenhets-, vinds- och källardörrar
2020	Renovering av värmepumpar
2023	Relining av avloppsstammar i källar- och markplan. Filmning av stående avloppsstammar för bedömning av skick
2023	Löpande underhåll av värmepanna/pumpar
2024	Löpande underhåll av värmepanna/pumpar OVK genomförd
2025	Duschrummet i källaren renoverat.

Underhåll och reparationer utförda under verksamhetsåret

En mindre reparation utfördes på ena tvättmaskinen (Vascatorn).
Duschrummet i källaren helrenoverades med nya ytskikt och installation av handdukstork.
Service har utförts löpande på värmesystemet under året.

Styrelsens ambitioner för kommande verksamhetsår

Årtal	Åtgärd
2026	Underhåll/översyn av varmvattenberedare och värmesystem. Start projektering stambyte. Byte ytterdörrar i källaren.
2027	Stambyte.
2028	Översyn av balkonger och fasader.

Styrelsens ambition inför 2026 är att i möjligaste mån hålla nere kostnader och utgifter för att möta framtida kostnadsökningar och investeringsbehov. Styrelsen har även för avsikt att fortsätta binda om bankmedel till bättre räntebärande konton.

Ambitionen är att följa den framtagna underhållsplanen samt att eventuellt se över möjligheten att ta nytt banklån för att finansiera investeringar och underhåll som kan komma under de närmaste åren.

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 23 och under året har det tillkommit 4 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 25.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	349	290	341	277	215
Skuldsättning, kr/kvm	426	469	592	641	690
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	501	551	601	0	0
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	227	211	221	215	253
Årsavgifter, kr/kvm	968	886	854	815	772
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	92	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	860	788	910	973	809
Nettoomsättning, tkr	1 183	1 087	1 046	984	964
Resultat efter finansiella poster, tkr	196	169	232	186	89
Soliditet, %	82	80	78	74	71

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	40 100	0	0	40 100
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	452 065	0	114 405	566 470
S:a bundet eget kapital, kr	492 165	0	114 405	606 570
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 532 127	169 418	-114 405	2 587 140
Årets resultat, kr	169 418	-169 418	195 528	195 528
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 701 545	0	81 123	2 782 668
S:a eget kapital, kr	3 193 710	0	195 528	3 389 238

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 212 000 kr samt ianspråktagande skett med 97 595 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 701 545
Årets resultat, kr	195 528
Reservation till underhållsfond, kr	-212 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	97 595
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 782 668

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 782 668

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 183 490	1 087 226
Övriga rörelseintäkter		4 342	2 434
Summa Rörelseintäkter		1 187 832	1 089 660
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-714 990	-640 500
Övriga externa kostnader	Not 4	-5 050	-9 121
Personalkostnader	Not 5	-87 484	-82 024
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-189 039	-192 069
Summa Rörelsekostnader		-996 563	-923 714
Rörelseresultat		191 269	165 946
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 990	23 086
Räntekostnader och liknande resultatposter		-17 731	-19 614
Summa Finansiella poster		4 259	3 472
Resultat efter finansiella poster		195 528	169 418
Resultat före skatt		195 528	169 418
Årets resultat		195 528	169 418

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	1 723 753	1 912 792
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		1 723 753	1 912 792
Summa Anläggningstillgångar		1 723 753	1 912 792

Omsättningstillgångar

Varulager m.m.

Råvaror och förnödenheter		24 086	24 086
<i>Summa Varulager m.m.</i>		24 086	24 086

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	314
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	729 882	421 266
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 325	15 976
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		750 207	437 556

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 9	1 641 598	1 624 414
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 641 598	1 624 414

Summa Omsättningstillgångar

Summa Tillgångar		4 139 644	3 998 848
-------------------------	--	------------------	------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	40 100	40 100
Fond för yttre underhåll	566 470	452 065
Summa Bundet eget kapital	606 570	492 165

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 587 140	2 532 127
Årets resultat	195 528	169 418
Summa Fritt eget kapital	2 782 667	2 701 545

Summa Eget kapital

3 389 237 **3 193 710**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	351 674	589 126
Summa Långfristiga skulder		351 674	589 126

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		237 452	58 952
Leverantörsskulder		26 593	26 688
Skatteskulder		15 812	14 810
Övriga kortfristiga skulder	Not 11	629	6 391
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	118 246	109 171
Summa Kortfristiga skulder		398 733	216 012

Summa Skulder

750 407 **805 138**

Summa Eget kapital och skulder

4 139 644 **3 998 848**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	191 269	165 946
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	189 039	192 069
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	189 039	192 069
Erhållen ränta	21 990	23 086
Erlagd ränta	-17 930	-19 813
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	384 368	361 288
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av varulager	0	8 029
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-5 092	1 803
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	4 419	-10 281
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-673	-449
Kassaflöde från den löpande verksamheten	383 695	360 840
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-58 952	-58 952
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-58 952	-58 952
Årets kassaflöde	324 743	301 888
Likvida medel vid årets början	2 043 304	1 741 416
Likvida medel vid årets slut	2 368 047	2 043 304

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 0-50 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 10-50 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 139 748	1 042 794
	Hyror lokaler	6 480	6 225
	Hyror garage och parkeringsplatser	32 544	29 784
	Hyror övrigt	4 500	4 116
	Övriga primära intäkter	218	4 307
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 183 490	1 087 226
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 183 490	1 087 226
Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-83 353	-85 136
	Snö och halk-bekämpning	-3 188	-6 589
	Reparationer	-31 489	-39 939
	Planerat underhåll	-97 596	-38 935
	El	-173 310	-162 185
	Uppvärmning	0	-8 029
	Vatten	-140 493	-120 935
	Sophämtning	-52 651	-52 704
	Fastighetsförsäkring	-47 040	-40 954
	Kabel-TV och bredband	-64 441	-64 665
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-21 430	-20 428
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-714 990	-640 500
Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-450	-533
	Konsultkostnader	0	-3 188
	Övriga förvaltningskostnader	-4 600	-5 400
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-5 050	-9 121

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-26 500	-24 300
	Revisionsarvode	-4 000	-2 000
	Löner och övriga ersättningar	-43 680	-43 680
	Sociala avgifter	-13 304	-12 044
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-87 484	-82 024
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-181 186	-181 685
	Avskrivning på markanläggning	-7 853	-10 384
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-189 039	-192 069

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	3 194 778	3 194 778
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	383 750	383 750
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	3 578 528	3 578 528
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 665 736	-1 473 667
	Årets avskrivningar	-189 039	-192 069
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-1 854 775	-1 665 736
	<i>Utgående redovisat värde</i>	1 723 753	1 912 792
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	5 200 000	4 963 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	90 000	129 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	1 470 000	1 323 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	52 000	28 000
	Summa	6 812 000	6 443 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	1 676 000	1 676 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	1 676 000	1 676 000
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	726 449	418 890
	Övriga fordringar	3 433	2 376
	Summa Övriga fordringar	729 882	421 266
Not 9	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Swedbank, företagskonto	0	278 642
	Swedbank, placeringskonto	441 598	1 345 772
	Swedbank, fasträntekonto	400 000	0
	Swedbank, fasträntekonto	800 000	0
	Summa Kassa och bank	1 641 598	1 624 414

Not 10 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank Hypotek AB	2,33%	2027-01-25	368 626	16 952
Swedbank Hypotek AB	3,54%	2026-04-24	220 500	42 000
			589 126	58 952
Långfristig del			351 674	
Nästa års amortering av långfristig skuld			16 952	
Lån som ska konverteras inom ett år			220 500	
Kortfristig del			237 452	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			58 952	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			235 808	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,78%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 11 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	629	629
Övriga kortfristiga skulder	0	5 762
<i>Summa Övriga skulder</i>	629	6 391

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	95 617	87 285
Upplupna räntekostnader	2 075	2 274
Övriga upplupna kostnader	20 554	19 612
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	118 246	109 171

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Årsredovisningens innehåll blev beslutat 2026-03-31.

Revisionsberättelse

BRF Dinglehus nr 2

Org.nr 754600-0188

Bokslut 2025

Undertecknad revisor har granskat föreningens räkenskaper samt styrelsens förvaltning avseende räkenskapsåret 2025 och avger härmed följande revisionsberättelse.

Granskningen har omfattat årsredovisningen, bokföringen samt övriga handlingar som belyser föreningens ekonomiska ställning och styrelsens förvaltning.

Vid revisionen har inte framkommit några omständigheter som föranleder anmärkning vare sig mot redovisningen eller mot styrelsens sätt att sköta föreningens angelägenheter.

Jag tillstyrker att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för det gångna räkenskapsåret

Dingle den 2026-03-20

Digitalt signerad av
Sizzi Melin

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Dinglehus nr 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Jeanette Karlsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 19:26:12



Emil Knifsund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-03 kl. 08:42:04



Johan Stelling

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 14:09:55



Eva Strömstedt

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 16:02:39



Tony Haglund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 18:53:36



Sizzi Melin

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 06:10:48



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Dinglehus nr 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Sizzi Melin

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 06:08:43



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.