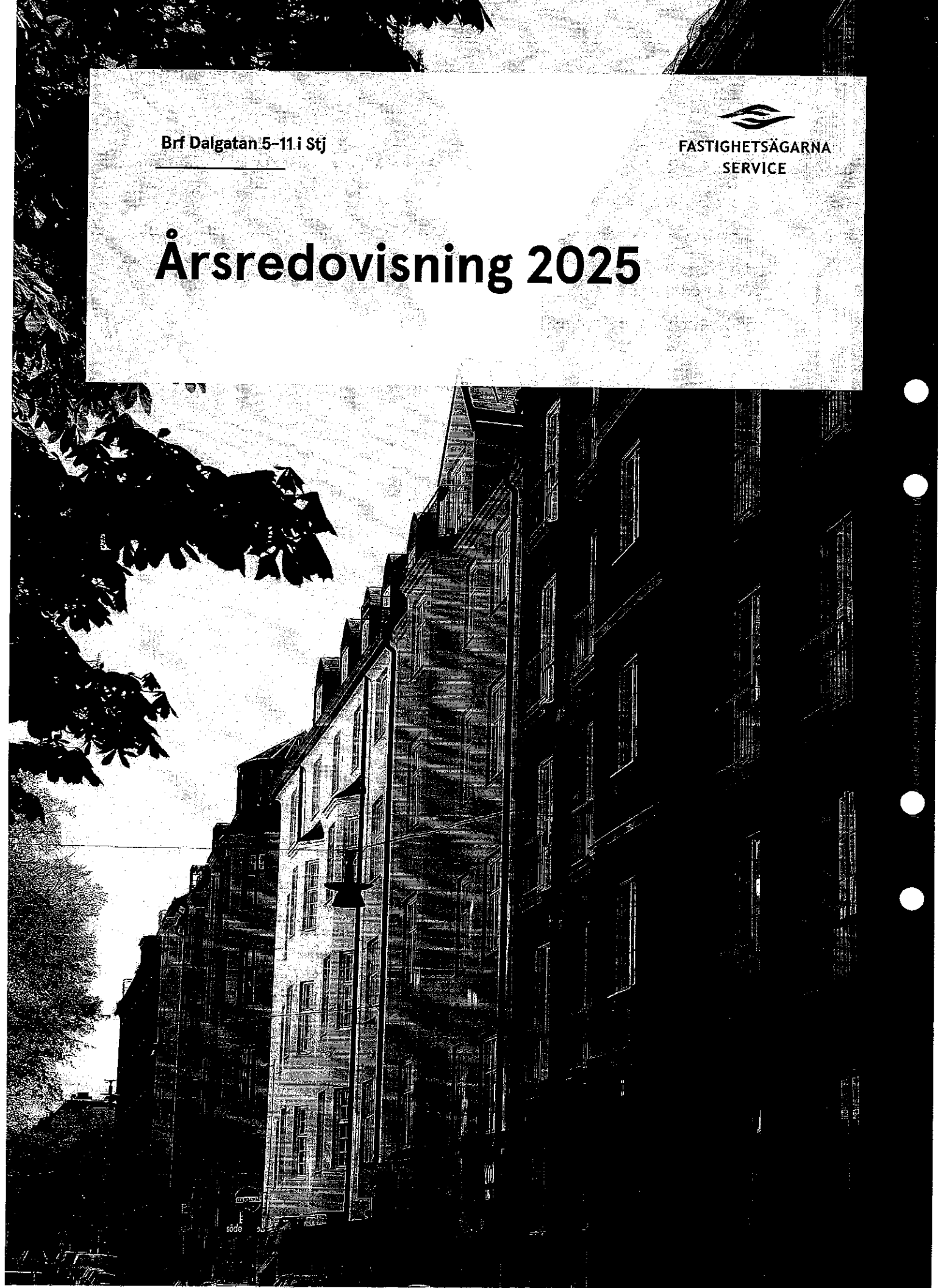


Brf Dalgatan 5-11 i Stj



FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2025



© 2025 Fastighetsägarna Service. All rights reserved.

Årsredovisning för
Brf Dalgatan 5-11A i Södertälje
769615-0122

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-10
Noter till resultaträkning	10-11
Noter till balansräkning	11-12
Övriga noter	13
Underskrifter	14

Styrelsen för Brf Dalgatan 5-11 i Stj (769615-0122) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Löpande underhåll har genomförts efter uppkomna behov under perioden

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-09-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-10-30 och nuvarande stadgar registrerades 2006-09-07. Föreningen har sitt säte i Södertälje kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Spettet 20 i Södertälje kommun, omfattande adresserna Dalgatan 5-11A. Spettet 20 byggdes år 1967.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
59	Lägenheter, bostadsrätt	3 327
5	Lägenheter, hyresrätt	308
7	Lokaler, hyresrätt	505
45	Antal p-platser	
83	Antal garage	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF Skadeförsäkring AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2025-06-25. På stämman deltog 9 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

<u>Namn</u>	<u>Roll</u>
Yildiz Sait	Ledamot
Knappström Patrick	Ledamot
Sahdo Naila	Ledamot
Kjellström Johan	Ledamot
Jungsin Irina	Suppleant
Spele Cecilia	Suppleant
Andersson Elena	Suppleant

Föreningens firma tecknas av Yildiz Sait, Knappström Patrick, Sahdo Naila och Kjellström Johan.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Malmer Robert, MT Revision AB.

Valberedningen har utgjorts av Ingegerd Blomquist och Johan Tidström.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2020	Stambyte samt våtrumsrenovering i samtliga lägenheter, installation av fläktar på taket i varje trapphus.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 73 st. Under året har 5 tillkommit samt 5 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 73 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

<u>Avtalstyp</u>	<u>Leverantör</u>
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har inga väsentliga händelser skett.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	4 654	4 446	4281	4272
Resultat efter fin. poster (tkr)	598	284	610	573
Soliditet (%)	30,2	29,3	27,8	27,1
Nyckeltal				
Årsavgifter kr/kvm	749	721	693	
Skuldsättning kr/kvm totalyta	9 180	9258	9913	
Skuldsättning kr/kvm brf yta	14 662	14800	15846	
Räntekänslighet %	20%	21%	23%	
Energikostnad kr/kvm	240	235	208	
Sparande per kvm	214	115	190	
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	53%	55%	53%	

Den 1 januari 2023 gäller nya krav på ytterligare nyckeltal i årsredovisningar för bostadsrättsföreningar. Detta ska tillämpas första gången för det räkenskapsår som inleds närmast efter den 31 december 2022. Nyckeltal som ska lämnas för de tre föregående räkenskapsåren enligt punkt 5 i det allmänna rådet behöver inte lämnas för räkenskapsår som föregår det första året som dessa nya krav tillämpas.

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	29 627 500	3 991 300	1 119 379	-71 415 344	283 566	20 760 499
Förändring av fond för yttre underhåll			-3 086	3 086		
Balanseras i ny räkning				283 566	-283 566	
Årets resultat					598 352	598 352
Belopp vid årets utgång	29 627 500	3 991 300	1 116 293	-71 128 692	598 352	21 358 851

neo dokumentnyckel: 5051R-AIIDQ-C3VD3-3FVZ-FP31TP-1

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-71 128 692
Årets resultat	<u>598 352</u>
Totalt	-70 530 340

Avsättning till yttre fond	200 000
Uttag ur yttre fond	-154 610
Balanseras i ny räkning	<u>-70 575 730</u>
Summa	-70 530 340

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 654 393	4 445 826
Övriga rörelseintäkter		2 579	1 272
Summa rörelseintäkter		4 656 972	4 447 098
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-2 771 680	-2 938 560
Övriga externa kostnader	4	-29 161	-31 061
Personalkostnader och arvoden	5	-65 710	-65 710
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-376 825	-376 825
Summa rörelsekostnader		-3 243 376	-3 412 156
Rörelseresultat		1 413 596	1 034 942
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 531	71 705
Räntekostnader och liknande resultatposter		-833 775	-823 081
Summa finansiella poster		-815 244	-751 376
Resultat efter finansiella poster		598 352	283 566
Resultat före skatt		598 352	283 566
Skatt		0	0
Årets resultat		598 352	283 566

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	67 557 237	67 934 063
Inventarier, maskiner och installationer		<u>0</u>	<u>0</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>67 557 237</u>	<u>67 934 063</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>67 557 237</u>	<u>67 934 063</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		29 065	12 881
Övriga fordringar		5 985	13 123
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>110 094</u>	<u>78 838</u>
Summa kortfristiga fordringar		145 144	104 842
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	<u>2 929 562</u>	<u>2 898 359</u>
Summa kassa och bank		2 929 562	2 898 359
Summa omsättningstillgångar		<u>3 074 706</u>	<u>3 003 201</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>70 631 943</u>	<u>70 937 264</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		33 618 800	33 618 800
Fond för yttre underhåll		1 116 293	1 119 379
Övriga fonder		57 154 098	57 154 098
Summa bundet eget kapital		91 889 191	91 892 277
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-71 128 692	-71 415 344
Årets resultat		598 352	283 566
Summa fritt eget kapital		-70 530 340	-71 131 778
Summa eget kapital		21 358 851	20 760 499
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	0	39 836 250
Summa långfristiga skulder		0	39 836 250
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	8	48 398 750	9 017 500
Leverantörsskulder		54 330	384 078
Skatteskulder		18 068	11 570
Övriga skulder		106 432	357 344
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		695 512	570 023
Summa kortfristiga skulder		49 273 092	10 340 515
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		70 631 943	70 937 264

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 413 596	1 034 942
Avskrivningar	376 825	376 825
Erlagd ränta och ränteintäkter	-815 243	-751 375
	<u>975 178</u>	<u>660 392</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	975 178	660 392
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-16 184	-552
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-24 118	64 342
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-329 748	71 496
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	-118 925	334 887
Kassaflöde från den löpande verksamheten	486 203	1 130 565
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-455 000	-3 455 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-455 000	-3 455 000
Årets kassaflöde	31 203	-2 324 435
Likvida medel vid årets början	2 898 359	5 222 794
Likvida medel vid årets slut	2 929 562	2 898 359

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	0,5	(0,5)
Markanläggning	5,0	(5,0)
Takomläggning	2,5	(2,5)
Entredörrar	5,0	(5,0)
Värmecentral	5,0	(5,0)
Maskiner	10,0	(10,0)
Möbler	20,0	(20,0)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod. Klientmedel klassificeras som likvida medel.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	2 474 040	2 378 664
Hyror	2 168 673	2 064 300
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	11 686	2 866
Övriga hyresintäkter	-6	-4
	<u>4 654 393</u>	<u>4 445 826</u>

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2025	2024
Drift		
Fastighetsskötsel och städning	214 090	252 387
Tillsyn, besiktning, kontroller	117 782	117 120
Trädgårdsskötsel	0	4 794
Snöröjning	23 226	32 064
Sotning	0	8 850
Reparationer	100 031	246 544
El	131 959	125 215
Uppvärmning	922 862	930 066
Vatten	211 539	182 714
Sophämtning	164 292	95 002
Fettavskiljare	18 560	18 270
Försäkringspremie	67 617	96 650
Fastighetsavgift bostäder	110 336	104 318
Fastighetsskatt lokaler	67 210	64 000
Övriga fastighetskostnader	-36 040	25 406
Kabel-tv/Bredband/IT	223 851	231 390
Förvaltningsarvode ekonomi	190 006	178 547
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	11 706	0
Panter och överlåtelse	15 388	1 791
Juridiska åtgärder	32 053	0
Befarade kundförluster	12 329	0
Övriga externa tjänster	18 273	20 346
	<u>2 617 070</u>	<u>2 735 474</u>
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	0	41 463
Hissar	151 000	0
Målning	3 610	161 623
	<u>154 610</u>	<u>203 086</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>2 771 680</u>	<u>2 938 560</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Porto / Telefon	1 786	1 766
Besiktning- och utredningskostnader	0	3 045
Revisionarvode	27 375	26 250
Summa	<u>29 161</u>	<u>31 061</u>

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2025	2024
Styrelsearvode	50 000	50 000
Sociala kostnader	15 710	15 710
	<u>65 710</u>	<u>65 710</u>

Föreningen har ingen anställd under året

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2025	2024
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	49 481 574	49 481 574
-Ombyggnad	5 569 500	5 569 500
-Mark	18 214 917	18 214 917
-Markanläggning	49 425	49 425
	<u>73 315 416</u>	<u>73 315 416</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 381 353	-5 004 528
-Årets avskrivning enligt plan	-376 826	-376 825
	<u>-5 758 179</u>	<u>-5 381 353</u>
Redovisat värde vid årets slut	67 557 237	67 934 063
Taxeringsvärde		
Byggnader	44 800 000	41 400 000
Mark	16 121 000	17 000 000
	<u>60 921 000</u>	<u>58 400 000</u>
Bostäder	54 200 000	52 000 000
Lokaler	6 721 000	6 400 000
	<u>60 921 000</u>	<u>58 400 000</u>

Not 7 Kassa och bank

	2025	2024
Danske bank	7 887	10 594
Danske bank sparkonto	5 154	70 878
Avräkningskonto Fastighetsägarna	2 916 521	2 816 887
Summa	2 929 562	2 898 359

Not 8 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Långgivare</i>	<i>Konvertering</i>	<i>Ränta</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Danske Bank	2025-12-31	3,15%	8 362 500	8 402 500
Danske Bank	2025-12-31	2,59%	8 562 500	8 812 500
Danske Bank	2025-12-31	1,25%	31 473 750	31 638 750
			<u>48 398 750</u>	<u>48 853 750</u>
Varav kortfristig del			48 398 750	9 017 500
Varav långfristig del			0	39 836 250
			<u>48 398 750</u>	<u>48 853 750</u>

Övriga noter

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	54 070 000	54 070 000
Summa ställda säkerheter	54 070 000	54 070 000

Not 10 Eventualförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Från och med 2026 måste samtliga bostadsrättsföreningar tillämpa K3, BFNAR 2012:1, istället för K2. Den största ändringen är en uppdelning av fastigheten i komponenter och avskrivning utifrån livslängden av respektive komponent samt att utbyte av komponenter framöver redovisas i balansräkningen istället för i resultaträkningen.

neo dokumentnyckel: 5051R-AIDQ-C3VD3-3FV2J-P31TP-1

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Årsredovisningen fastställdes den 2026-06-11 och har undertecknats den dag som framgår av respektive styrelseledamots elektroniska underskrift.

Johan Kjellström
Ordförande

Sait Yildiz
Ledamot

Patrick Knapström
Ledamot

Naila Sahdo
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Robert Malmer
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."

JOHAN KJELLSTRÖM

Styrelseledamot

På uppdrag av: Robert Malmer

Serienummer: e456f91722e854[...]5cb66ffd2ef46

IP: 195.198.xxx.xxx

2026-06-11 07:51:09 UTC



Jan Patrick Knappström

Styrelseledamot

På uppdrag av: Robert Malmer

Serienummer: cd3ddaf1115a16[...]6029d42859211

IP: 217.210.xxx.xxx

2026-06-11 07:51:34 UTC



NAILA SAHDO

Styrelseledamot

På uppdrag av: Robert Malmer

Serienummer: 17934e0890a338[...]3de81fd737063

IP: 90.129.xxx.xxx

2026-06-11 08:15:55 UTC



SAIT YILDIZ

Styrelseledamot

På uppdrag av: Robert Malmer

Serienummer: 149eccebd84daf[...]a4ad855eabb68

IP: 81.227.xxx.xxx

2026-06-11 11:01:56 UTC



Robert Malmer

Revisor

Serienummer: 965650801fa3fa[...]cd84e06d6ca96

IP: 31.208.xxx.xxx

2026-06-11 11:14:49 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://euti.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.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Dalgatan 5-11 i Södertälje
Org.nr 769615-0122

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Dalgatan 5-11 i Södertälje för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 Dalgatan 5-11 i Södertälje för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

Robert Malmer
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."

Robert Malmer

Revisor

Serienummer: 965650801fa3fa[...]cd84e06d6ca96

IP: 31.208.xxx.xxx

2026-06-11 11:14:49 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 valideringsverktyg för digitala signaturer.

Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.

Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.