Bostadsrättsföreningen Dalern i Brämaregården

Årsredovisning 2025



Bostadsrättsföreningen Dalern i Brämaregården

Org.nr: 769616-5906

Årsredovisning 2025

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

Innehållsförteckning **Sida**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	18

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Dalern i Brämaregården intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma den ___/___ 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur förlusten ska fördelas. Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

_____

Ort och datum

_____

Underskrift

_____

Namnförtydligande

HytD8KOkfx-HygYwIYO1zI

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Dalern i Brämaregården, 769616-5906, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-05-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-10-15 och nuvarande stadgar registrerades 2020-07-02 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har del i två gemensamhetsanläggningar, Göteborg Brämaregården GA:2 och Göteborg Brämaregården GA:8. Gemensamhetsanläggningen Göteborg Brämaregården GA:2s ändamål är att förvalta värmecentral och tvättstuga. Gemensamhetsanläggningen Göteborg Brämaregården GA:8 ändamål är att förvalta inomkvartersgård med gräsmattor, asfalterade gångytor, cykelställ, piskställ, sandlåda, trappa, gemensam odlingsyta, murar och staket.

Styrelse		**Vald t.o.m. föreningsstämma**
Ordförande	Peter Svenningson	2026
Ledamot	Abdurrahman Toryalay	2026
Ledamot	Jimmy Herdberg	2026
Ledamot	Jonna Persdotter	2026
Ledamot	Sara Hamnén	2026
Suppleant	Sofia Karlsson	2026

Revisorer	
Extern revisor	Sven Nilsson Ekonomion

Valberedning

Valberedningen har bestått av Jonas Persson

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Brämaregården 24:4, Brämaregården 24:6 och Brämaregården 24:7 i Göteborg kommun med därpå uppförda byggnader med 20 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1927. Fastigheternas adresser är Myntgatan 13 A-B, 15 A-B och Tunnbindaregatan 4 A-B .

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
3	6	11

Total tomtarea:	1 120	kvm
Total bostadsarea:	1 202	kvm
- varav bostadsrättsarea:	1 202	kvm
Total lokalarea:	60	kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (kvm)	Kontraktslängd	Avtalstid
Outhyrd	60	-	-

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2023-11-26.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa.
I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	RA Wallins Fastighetsservice
Kabel-TV & Bredband	Tele2
Elavtal avseende volym	Fortum
Fjärrvärme	Göteborg Energi
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal portar	Locksafe

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 2 675 kr (6 888 kr 2024). Reparationskostnader specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019 av Bredablick Fastighetspartner (nu Sustend). Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 90 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 75 kr per kvm (boyta). Kommande perioder avser föreningen att konvertera råvind till lägenheter. Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala genomsnittliga långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 282 000 kr, detta motsvarar 235 kr per kvm (boyta).

Tidigare utfört underhåll	År
Stamspolning	2022
Byggnation av förråd	2022
Målning och putsarbeten i källaren	2022
Underhåll av källartak	2022
OVK	2022
Byte av dörrar	2021
Installation av avfuktare	2021
Ny tvättmaskin	2021
Planering och lackning av utvändiga dörrar	2021
Montering av nya elslutbleck	2021
Ny port, Tunnbindaregatan	2019
Nytt passersystem med porttelefon	2019
Ny torktumlarae	2019
Ny putsfasad, Myntgatan	2018
Uppdatering av belysning	2015
Renovering av ventilation i alla fastigheter	2015
Renovering av lokal	2013
Renovering av delar i tvättstugan	2013
Belysning, Myntgatan	2010
Ventilation, Myntgatan	2010
Landgång och skyddsräcke tak	2009
Målning fasad och puts	2008-09
Fönsterbyte	2008-09
Omläggning av tak	2008-09
Byte av stammar	1982

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt
Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-05-15. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Föreningen har under året ingått exploaterings- och upplåtelseavtal avseende råvindar för vidare utveckling. Projektet befinner sig i ett pågående skede. Preliminärt uppskattas den tillkommande boytan till 280 kvm fördelat över nio bostäder. Ytans andelstal är beräknad att uppgå till 18,20 %. Slutbesiktning av byggnationen förväntas vara färdigställt under andra kvartalet 2027.

Medlemsinformation

Överlåtelser
Under året har 2 överlåtelser av bostadsrätter (fg år skedde inga överlåtelser).
Under året har inga upplåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 1 upplåtelse av bostadsrätt).
Under året har föreningen upplåtit råvindar som uppskattas att på sikt omvandlas till 9 ytterligare bostadsrätter.

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar
Vid årets ingång hade föreningen 33 medlemmar.
3 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
3 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 33 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 18 %.
Avseende 2026 har föreningen beslutat att lämna avgifterna oförändrade.

I årsavgiften ingår värme och vatten. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband, 280 kr/mån.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	1 275	1 305	1 101	1 048
Resultat efter finansiella poster, tkr	-78	51	-38	-271
Förändring av underhållsfond, tkr	90	89	87	56
Resultat efter fondförändringar, tkr	-168	-38	-125	-215
Sparande kr/kvm	286	264	218	145
Soliditet (%)	63	52	53	53
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 053	1 015	889	849
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter (%)	99	93	94	94
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	997	964	845	805
Driftkostnad kr/kvm	414	408	407	408
Energikostnad kr/kvm	245	248	226	223
Ränta kr/kvm	157	194	101	67
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	71	71	69	67
Skuldsättning kr/kvm	5 143	7 013	7 179	7 227
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	5 399	7 363	7 824	7 876
Räntekänslighet (%)	5.13	7.26	8.8	9.27
Snittränta (%)	3.05	2.77	1.4	0.93

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	15 188 653	516 717	- 3 575 538	50 654
Disposition enligt föreningsstämma			50 654	-50 654
Avsättning till underhållsfond		90 000	-90 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				
Balanseras i ny räkning				
Årets resultat				- 78 280
Vid årets slut	**15 188 653**	**606 717**	**- 3 614 884**	**- 78 280**

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)	
Balanserat resultat	- 3 524 884
Årets resultat före fondförändring	- 78 280
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 90 000
Ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa över/underskott	**- 3 693 164**

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:	
Balanseras i ny räkning	- 3 693 164
Totalt	**- 3 693 164**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

HytD8KOkfx-HygYwIYO1zI

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	*2*	1 198 692	1 191 064
Övriga rörelseintäkter	*3*	76 475	114 191
Summa rörelseintäkter		**1 275 167**	**1 305 255**
RÖRELSEKOSTNADER			
Reparationer	*4*	-2 675	-6 888
Driftskostnader	*5*	-522 824	-515 047
Övriga kostnader	*6*	-275 335	-121 234
Personalkostnader	*7*	-75 303	-95 605
Avskrivning av anläggningstillgångar	*8*	-282 953	-282 953
Summa rörelsekostnader		**-1 159 090**	**-1 021 727**
RÖRELSERESULTAT		**116 077**	**283 528**
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		3 709	12 343
Räntekostnader		-198 066	-245 217
Summa finansiella poster		**-194 357**	**-232 874**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-78 280**	**50 654**
RESULTAT FÖRE SKATT		**-78 280**	**50 654**
ÅRETS RESULTAT		**-78 280**	**50 654**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*9 , 10*	18 483 174	18 760 747
Inventarier, maskiner och installationer	*11*	54 678	60 058
Summa materiella anläggningstillgångar		**18 537 852**	**18 820 805**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**18 537 852**	**18 820 805**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		16 694	15 393
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*12*	64 549	2 064 653
Summa kortfristiga fordringar		**81 243**	**2 080 046**
Kassa och bank			
Kassa och bank	*13*	481 222	2 454 163
Summa kassa och bank		**481 222**	**2 454 163**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**562 465**	**4 534 209**
SUMMA TILLGÅNGAR		**19 100 317**	**23 355 014**

HytD8KOkfx-HygYwIYO1zI

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 188 653	15 188 653
Underhållsfond		606 717	516 717
Summa bundet eget kapital		**15 795 370**	**15 705 370**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 614 884	-3 575 538
Årets resultat		-78 280	50 654
Summa fritt eget kapital		**-3 693 164**	**-3 524 884**
SUMMA EGET KAPITAL		**12 102 206**	**12 180 486**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		**0**	**0**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	*14 , 15*	6 490 000	8 850 000
Leverantörsskulder		175 660	2 114 836
Skatteskulder		5 380	3 015
Övriga skulder		132 975	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*16*	194 096	206 677
Summa kortfristiga skulder		**6 998 111**	**11 174 528**
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		**6 998 111**	**11 174 528**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**19 100 317**	**23 355 014**

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		116 076	283 528
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		282 953	282 953
Summa		**399 029**	**566 481**
Erhållen ränta		3 709	12 343
Erlagd ränta		-198 066	-245 217
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**204 673**	**333 607**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning av rörelsefordringar		1 998 803	-2 031 974
Ökning av rörelseskulder		-1 816 417	2 116 726
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**387 059**	**418 359**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering av låneskulder		-2 360 000	-210 000
Upplåtelse av lgh		0	1 530 115
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-2 360 000**	**1 320 115**
Årets kassaflöde		**-1 972 941**	**1 738 474**
Likvida medel vid årets början		**2 454 163**	**715 689**
Likvida medel vid årets slut		**481 222**	**2 454 163**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

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

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång	*Nyttjandeperiod (år)*
Byggnader	
- Stomme	100
- Fasader	50
- Yttertak	50
- Fönster	50
- Ledningssystem	40
- Kulvert	40

Anläggningstillgång	*Nyttjandeperiod (år)*
- Dörrar	40
- Ventilation	40
- Hissar, installationer, el	25
- Övrigt	25
- Porttelefon	20
- Entrédörr	10
Inventarier, maskiner och installationer	
- Torktumlare	15
- Avfuktare	15
- Tvättmaskin	15

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 198 692	1 158 731
Hyror bostäder	0	32 333
Totalt årsavgifter och hyror	**1 198 692**	**1 191 064**

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Andrahandsuthyrningsavgifter	6 331	5 520
Överlåtelseavgifter	1 470	0
Övriga intäkter	1 175	47 966
Kommunikation	67 499	60 705
Totalt övriga rörelseintäkter	**76 475**	**114 191**

Not 4. Reparationer

	2025	2024
Huskropp	0	538
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	1 362	1 362
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	1 313	4 989
Totalt reparationer	**2 675**	**6 888**

Not 5. Driftskostnader

	2025	2024
El	37 182	36 129
Uppvärmning	187 844	209 040
Vatten och avlopp	84 423	67 484
Avfallshantering	35 237	28 840
Teknisk förvaltning	28 442	30 357
Serviceavtal	6 756	6 193
Besiktningskostnader	13 723	3 900
Snöröjning	1 168	11 962
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	3 125
Kommunikationskostnader	67 940	67 068
Försäkringar	18 586	16 421
Förbrukningsmaterial	2 264	108
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	39 260	34 420
Totalt driftskostnader	**522 824**	**515 047**

Not 6. Övriga kostnader

	2025	2024
Arvode ekonomisk förvaltning	46 244	53 464
Förvaltningskostnader	19 452	6 101
Revision	8 550	7 650
Tele och post	2 000	1 500
Jurist- och advokatkostnader *	37 608	0
Bankkostnader	809	745
IT-tjänster	3 320	3 008
Övriga externa tjänster **	156 553	0
Övriga externa kostnader	800	48 766
Totalt övriga kostnader	**275 335**	**121 234**

* Kostnaden 2025 hänför sig till juridiskt stöd vid avslut av tidigare avtal rörande råvindar med föregående leverantör.

** Kostnaden avser uppbokning av en tvistig faktura.

Not 7. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvoden	57 300	72 748
Sociala kostnader	18 003	22 857
Totalt personalkostnader	**75 303**	**95 605**

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 8. Avskrivning av anläggningstillgångar

	2025	2024
Byggnader	277 573	277 573
Inventarier, maskiner och installationer	5 380	5 380
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	**282 953**	**282 953**

HytD8KOkfx-HygYwIYO1zI

Not 9. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	18 393 495	18 393 495
Mark	4 710 400	4 710 400
Utgående anskaffningsvärden	**23 103 895**	**23 103 895**
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 4 343 148	- 4 065 575
Årets avskrivning på byggnader	- 277 573	- 277 573
Utgående avskrivningar	**-4 620 721**	**-4 343 148**
Utgående redovisat värde	**18 483 174**	**18 760 747**
Varav		
Byggnader	13 772 774	14 050 347
Mark	4 710 400	4 710 400
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	14 078 000	14 183 000
Taxeringsvärde mark	7 800 000	10 521 000
	21 878 000	**24 704 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	21 400 000	24 522 000
Lokaler	478 000	182 000
	21 878 000	**24 704 000**

Not 10. Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	9 240 000	9 240 000
Summa:	**9 240 000**	**9 240 000**

Not 11. Inventarier, maskiner och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	80 724	80 724
Utgående anskaffningsvärden	**80 724**	**80 724**
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 20 666	- 15 286
Årets avskrivningar	- 5 380	- 5 380
Utgående avskrivningar	**- 26 046**	**- 20 666**
Utgående redovisat värde	**54 678**	**60 058**

Not 12. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Extra amortering	0	2 000 000
Förutbetald försäkring	20 564	18 586
Förutbetalda kostnader	43 985	46 067
Summa	**64 549**	**2 064 653**

Not 13. Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	481 222	2 454 163
Summa	**481 222**	**2 454 163**

Not 14. Förfall fastighetslån

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	6 490 000	8 850 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	0	0
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	**6 490 000**	**8 850 000**

Not 15. Skulder till kreditinstitut

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Swedbank	2025-12-26	2,860 %	0	2 250 000
Swedbank *	2026-02-28	2,582 %	2 665 000	2 775 000
Swedbank *	2026-02-28	2,582 %	3 825 000	3 825 000
Summa skulder till kreditinstitut			**6 490 000**	**8 850 000**

* Lånen löper med rörlig ränta och följer Stibor 3m.

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 16. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	14 194	50 583
Förutbetalda intäkter	115 787	93 869
Upplupna revisionsarvoden	8 200	7 650
Upplupna kostnader	55 915	54 575
Summa	**194 096**	**206 677**

Underskrifter

Göteborg enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-18

Peter Svenningson
Ordförande

Abdurrahman Toryalay
Ledamot

Jimmy Herdberg
Ledamot

Jonna Persdotter
Ledamot

Sara Hamnén
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ekonomion
Sven Nilsson
Extern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
19.05.2026 10:31

SENT BY OWNER:
Dustin Andersson · 18.05.2026 14:30

DOCUMENT ID:
HygYwIYO1zl

ENVELOPE ID:
HytD8KOkfx-HygYwIYO1zl

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Dalern i Brämaregården.pdf
18 pages

SHA-512:
dd6c2901847129fb993dd87303a5d75fb77070e21327ca6c39377afb686fa5019e1ea5d2e0b3c79f5a8ba076b953a168a6c6b7f540dccc50389ff8d2afd2badd

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
ABDURRAHMAN TORYALAY	Signed	18.05.2026 14:41	eID	Swedish BankID (DOB: 1990/09/15)
	Authenticated	18.05.2026 14:41	Low	
ULLA SARA HAMNÉN	Signed	18.05.2026 15:22	eID	Swedish BankID (DOB: 1975/01/05)
	Authenticated	18.05.2026 15:21	Low	
Peter Oskar Svenningsson	Signed	18.05.2026 15:44	eID	Swedish BankID (DOB: 1992/01/14)
	Authenticated	18.05.2026 15:37	Low	
Göran Jimmy Herdberg	Signed	18.05.2026 16:38	eID	Swedish BankID (DOB: 1974/09/21)
	Authenticated	18.05.2026 16:36	Low	
JONNA PERSDOTTER	Signed	18.05.2026 16:47	eID	Swedish BankID (DOB: 1988/05/27)
	Authenticated	18.05.2026 16:45	Low	
Sven Erik Henry Nilsson	Signed	19.05.2026 10:31	eID	Swedish BankID (DOB: 1967/03/07)
	Authenticated	19.05.2026 10:30	Low	

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

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

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Brf Dalern i Brämaregården
Organisationsnummer 769616-5906

Jag har utfört revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen Dalern i Brämaregården för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2025.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen
Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar
Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Uttalande
Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen.

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för bostadsrättsföreningen räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2025.

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat och för föreningens förvaltning.

Revisorns ansvar
Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om resultatdispositionen och förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

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

Uttalande

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

Datum och underskrift enligt elektronisk underskrift

Sven Nilsson

Revisor

Revisionen avslutad 2026-05-18

Assently: e70152d6001dffef049ab7ce6e1d15e93829afca11445d3312504f7f089d9a461d79c35ca75dea6a00dbe5466b8c33760ebeb251b8cbe029535edf24ce419ed5

Följande handlingar har undertecknats den 19 maj 2026

Revisionsberättelse Slutlig.pdf
(332530 byte)
SHA-512: db85e75de64ee076f89194e86ea261a796aab
8a2dfaf78c41afd7457c0e5bc4b4de817cd45d169080cc
0e06d0607cebc7edd6e872e39d6e1e050ecbde6d739cf

Underskrifter

2026-05-19 12:32:16 (CET)

Sven Erik Henry Nilsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

Undertecknandet intygas av Assently

RB 2025, Brf Dalern i Brämaregården

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka https://app.assently.com/case/verify
SHA-512:
e70152d6001dffef049ab7ce6e1d15e93829afca11445d3312504f7f089d9a461d79c35ca75dea6a00dbe5466b8c33760ebeb251b8cbe029535edf24ce419ed5

Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång
Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning
Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrätts-föreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat
Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning
Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar, och en del med eget kapital och skulder, vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening
En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av huset, medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma
Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader
Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde
Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder
Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser
Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i samband med att de upplåts.

Resultaträkning
En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid varje nytt räkenskapsår.

Revisor
Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

Sparande
Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar
I stadgarna redogörs för de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter
Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån, vilket de får genom pantbrev som uppkommer via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond
Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråktas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan
Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat
Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader.

Årsavgift
Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa fastighetens långsiktiga underhåll. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta månadsavgift.

Årsredovisning
Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK

phm partner

info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

