

Årsredovisning för

BRF DALBYHEM 1

745000-3574

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF DALBYHEM 1, 745000-3574, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter för permanent boende under nyttjandeperiod och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos bolagsverket 2018-12-11. Föreningens stadgar har registrerats 2018-12-11.

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun, Skåne.

Föreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Ratten 1/BRF Dalbyhem 1 på adress Veberödsvägen 22. Fastigheten har en yta på 1080 kvm och omfattar 19 bostadsrätter samt en lokal som hyrs ut. Fastigheten byggdes 1952 med värdeår 1956.

Tomten innehas med äganderätt.

Det finns en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen i Folksam AB.

Styrelsens sammansättning

Mikael Malmberg - Ordförande
Victor Olsson - Ledamot
Jonna Öberg - Ledamot
Anders Gustavsson Suppleant
Vakant - Suppleant

Valberedning

Styrelsen

Styrelsemöten

Styrelsen har under året haft 5 stycken protokollförda styrelsemöten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Fortsatt höga energikostnader fortsätter att påverka föreningens ekonomi negativt vilket gör att styrelsen beslutat om att införa ett schablontillägg för föreningens medlemmars energiförbrukning från och med kvartal 3 2026. Det kommer fortsatt att finnas en post för den vanliga avgiften som är tänkt att täcka räntor, amorteringar och avfallshantering mm. Det som tillkommer är schablontillägget vilket är tänkt att täcka energiomkostnader.

Efter det att en av våra lägenheter drabbades av en kraftig brand under slutet av 2024 så behöver föreningen stå för en del kostnader i samband med att trapphuset återställs.

Under oktober 2025 gav våra biogaspannor ingen effekt vilket ledde till ett omfattande felsökande och slutligen inköp av en begagnad temperaturgivare som känner av utomhustemperatur och som i sin tur styr biogaspannan.

En ny torkfläkt införskaffades vid årsskiftet till det gemensamma torkrummet i tvättstugan.

Underhåll och underhållsplan

Inga planerade underhåll för kommande räkenskapsår. Vi kommer dock att behöva en lagstadgad underhållsplan från 2027.

Föreningens avtal

Kraftringen - Biogas
Tele2 - Kabel TV
Sysav Lund - Renhållning, källsortering
VA-syd - Vatten
Fastighetsförsäkring - Söderberg och partners (Folksam)
EI - Skånska Energi

Övriga uppgifter

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 19 st. Vid räkenskapsårets slut fanns det 19 st medlemmar i föreningen. Det har under året skett en överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	1 068 975	902 768	892 366	865 568
Resultat efter finansiella poster	132 903	-379 973	-531 330	-233 703
Soliditet, %	-48	-51	-41	-28
Sparande per kvm	186	-253	-383	-170
Årsavgifter per kvm	884	765	764	741
Skuldsättning per kvm	5 632	6 114	5 569	5 281
Energikostnad per kvm	446	384	411	456
Räntekänslighet	7	8	7	7
Årsavgifterna andel i % av totala intäkter	39	78	97	100

Jämförelsetalen har räknats om då det har uppdagats att tidigare beräkningar av vissa nyckeltal varit felaktiga. Omräkningen har gjorts för att säkerställa jämförbarhet mellan perioderna.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Yttre fond	Bal. resultat	Årets resultat
Vid årets början	24 130	134 089	-2 126 388	-379 973
Disposition av fg års resultat			-379 974	379 943
Årets resultat				132 903
Vid årets slut	24 130	134 089	-2 506 362	132 873

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital behandlas enligt följande:	
Balanserat resultat	-2 506 362
Årets resultat	132 903
Totalt	-2 373 459
Balanseras i ny räkning	-2 373 459
Summa	-2 373 459

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 068 975	902 768
Övriga rörelseintäkter		1 427 460	160 726
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 496 435	1 063 494
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 779 041	-531 805
Övriga externa kostnader	4	-141 118	-478 978
Personalkostnader	5	-69 135	-58 150
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-84 439	-84 439
Summa rörelsekostnader		-2 073 733	-1 153 372
Rörelseresultat		422 702	-89 878
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		116	4
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-289 915	-290 099
Summa finansiella poster		-289 799	-290 095
Resultat efter finansiella poster		132 903	-379 973
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		132 903	-379 973
Skatter			
Årets resultat		132 903	-379 973

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	4 247 022	4 331 461
Summa materiella anläggningstillgångar		4 247 022	4 331 461
Summa anläggningstillgångar		4 247 022	4 331 461
Omsättningstillgångar			
Övriga kortfristiga tillgångar			
Medlemsinsats SCB		1 300	1 300
Summa varulager		1 300	1 300
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		42 264	11 869
Övriga fordringar		145	21
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	17 166	175 982
Summa kortfristiga fordringar		59 575	187 872
Kassa och bank			
Kassa och bank		298 632	65 783
Summa kassa och bank		298 632	65 783
Summa omsättningstillgångar		359 507	254 955
SUMMA TILLGÅNGAR		4 606 529	4 586 416

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		158 219	158 219
Summa bundet eget kapital		158 219	158 219
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 506 362	-2 126 388
Årets resultat		132 903	-379 973
Summa fritt eget kapital		-2 373 459	-2 506 361
Summa eget kapital		-2 215 240	-2 348 142
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	6 491 796	6 324 500
Summa långfristiga skulder		6 491 796	6 324 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	86 352	340 000
Leverantörsskulder		76 247	129 116
Skatteskulder		2 715	3 837
Övriga skulder		33 241	21 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	131 418	116 005
Summa kortfristiga skulder		329 973	610 058
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 606 529	4 586 416

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	132 903	-379 973
Avskrivningar	84 439	84 439
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	217 342	-295 534
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	128 297	-172 166
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-26 439	38 150
Kassaflöde från den löpande verksamheten	319 200	-429 550
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	250 000
Amortering av låneskulder	-86 352	-90 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-86 352	160 000
Årets kassaflöde	232 848	-269 550
Likvida medel vid årets början	65 784	335 333
Likvida medel vid årets slut	298 632	65 783

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Föreningen har under 2022 bytt redovisningsprincip från Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) till Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3)

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Medlemsavgifter	963 324	833 837
Hysesintäkter lokal	105 651	68 931
Summa	1 068 975	902 768

Från och med 2025 särredovisas medlemsavgifter och hyresintäkter. Tidigare har dessa redovisats gemensamt som medlemsavgifter. Ändringen påverkar inte resultatet.

Not 3 Fastighetskostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
El	45 816	41 238
Gas	425 805	372 076
Vatten och avlopp	49 309	34 929
Avfall	22 686	22 660
Kabel-TV	19 008	18 687
Fastighetsskatt	38 850	36 660
Reparation och underhåll	1 177 567	5 555
Summa	1 779 041	531 805

Gaskostnaderna har ökat jämfört med föregående år, främst till följd av att en kostnad hänförlig till december 2024 har redovisats under 2025.

Reparation och underhåll har ökat väsentligt jämfört med föregående år till följd av åtgärder efter brand. Del av kostnaderna har ersatts av försäkringsersättning som redovisas under övriga rörelseintäkter.

Not 4 Övriga rörelsekostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Trädgårdsskötsel	13 725	-
Redovisningstjänster	57 823	45 545
Förbrukningsmaterial	9 657	753
Bostadsrätterna	4 080	5 330
Konsultarvode	5 438	177 626
Övrigt	13 203	200 934
Brandvaksbevakning	-	13 950
Fastighetsförsäkring	37 192	34 840
Summa	141 118	478 978

Not 5 Personal

Personal

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Löner	52 250	44 250
Sociala avgifter	16 885	13 900
Summa	69 135	58 150

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Räntekostnader	289 906	290 049
Övriga räntekostnader	9	50
Summa	289 915	290 099

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början		
Byggnader	4 741 839	4 741 839
Mark	16 400	16 400
	4 758 239	4 758 239
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-426 778	-342 339
-Årets avskrivning enligt plan	-84 439	-84 439
	-511 217	-426 778
Redovisat värde vid årets slut	4 247 022	4 331 461

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Försäkring	12 367	11 947
Övrigt	4 799	164 035
Summa	17 166	175 982

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31
	1 046 148
Flerfamiljsfastighet	1 812 000
Hyp företag 2 år	3 720 000
Summa	6 578 148

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Ränta	3 011	10 729
Medlemsavgifter	60 227	60 899
Gas	46 515	-
El	4 049	3 231
Löner	12 000	26 250
Övrigt	5 616	14 896
	131 418	116 005

Not 11 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	5 532 000	5 719 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-06-18.

Mikael Malmberg
Ordförande

Victor Olsson
Ledamot

Jonna Öberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats det datum min digitala signatur visar.

Jonas Persson
Revisor

This document contains 12 pages before this page

Dokumentet inneholder 12 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 12 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 12 sider før denne side

Detta dokument innehåller 12 sidor före denna sida

ULF MIKAEL ANDREAS MALMBERG

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Dalbyhem

c8c58386-2ffc-4347-b0a0-4b9b8d392bcd - 2026-06-18 13:46:17 UTC +03:00

BankID / Freja eID - a53f6a0d-333c-4d30-9a0f-c97bcd3f2598 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

VICTOR TOBIAS OLSSON

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: BRF Dalbyhem

2679f406-3873-4ce3-a331-6120df8e5e8 - 2026-06-18 14:03:26 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 6030b45a-2032-4305-902c-e592c54b16f0 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

JONNA ÖBERG

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: BRF Dalbyhem 1

850af4ab-4e66-4791-b5be-90a5412841f3 - 2026-06-22 10:18:36 UTC +03:00

BankID / Freja eID - a418237b-2039-4dd0-9f1e-990f8fac6c77 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

LARS JONAS PERSSON

Pramo Ekonomi & Data AB, SE556425331701, Singelgatan 7, 21228, Malmö

6b241cc0-3d9d-489d-b2bf-10e20134b63b - 2026-06-22 23:43:18 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 3c417a18-3f5a-4fd0-93b3-f9d94d86b39d - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende