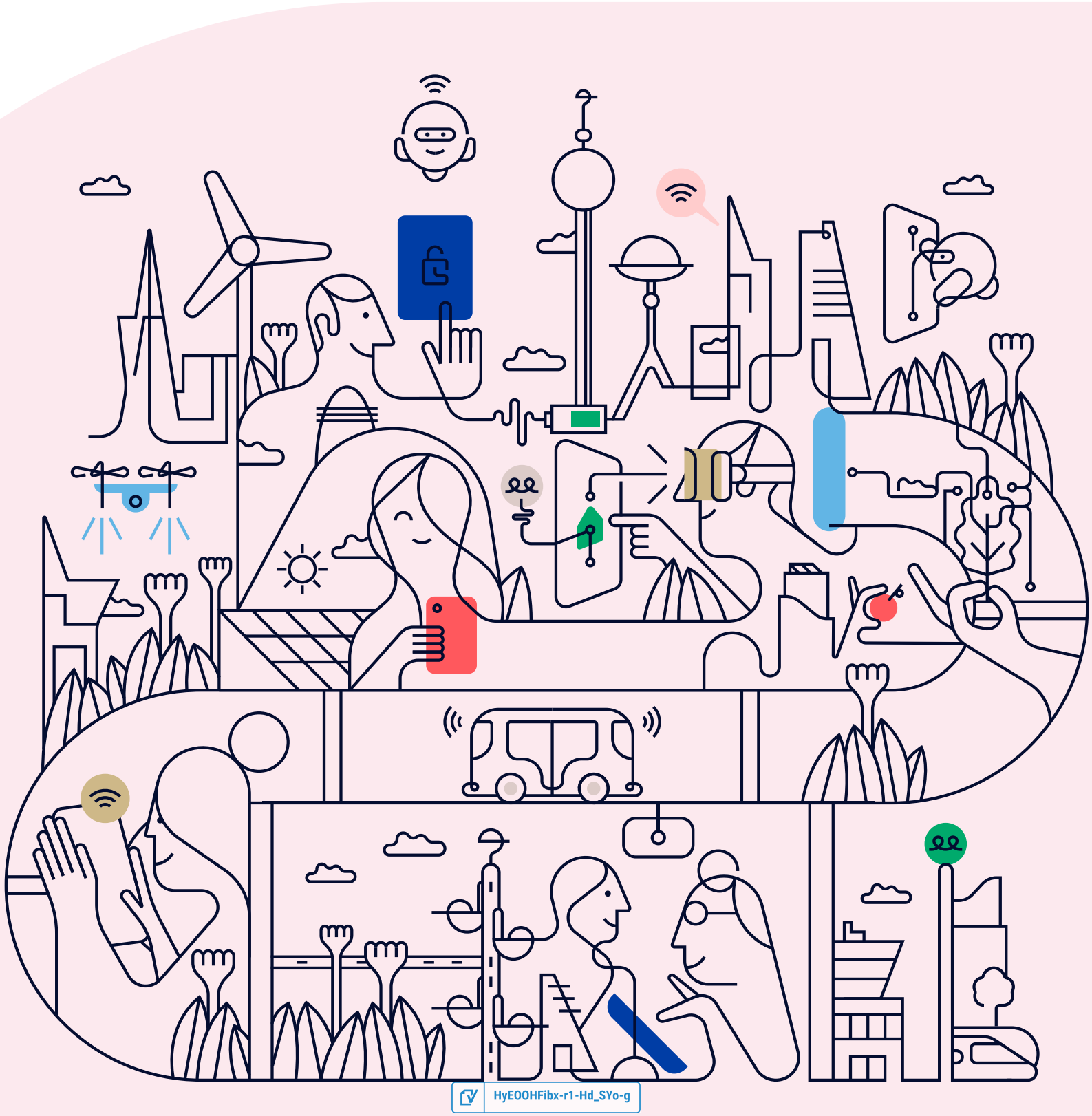
sbc

2025
Årsredovisning

Brf Dalen



HyEOOHFibx-r1-Hd_SYo-g

Välkommen till årsredovisningen för Brf Dalen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 4
Flerårsöversikt ..... s. 4
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 5

Resultaträkning ..... **s. 6**

Balansräkning ..... **s. 7**

Kassaflödesanalys ..... **s. 9**

Noter ..... **s. 10**

Underskrifter ..... **s. 17**

HyEOOHFibx-r1-Hd_SYo-g

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Föreningen har sitt säte i Norrtälje.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1966-03-31. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2025-06-18 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Dalen 1	1967	Norrtälje

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1967-1968 och består av 4 flerbostadshus.

Värdeåret är 1967.

Föreningen har 90 bostadsrätter om totalt 6 157 kvm och en lokal om 127 kvm. Byggnadernas totalyta är 6 283 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jessica Jansdotter	Ordförande
Jenny Marie Brewitz	Styrelseledamot
Kerstin Von Schmalensee Samson	Styrelseledamot
Nils Isak Oskar Storm	Styrelseledamot
Roine Zetterqvist	Styrelseledamot
Adam Hervidsson	Suppleant
Ann Katarina Elisabeth Nilsson	Suppleant
Carina Hagström Andersson	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Alexandra Lindqvist Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-29.

Extra föreningsstämma hölls 2025-04-24. Stadgeändring.

Extra föreningsstämma hölls 2025-06-12. Stadgeändring.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074.

Utförda historiska underhåll

2021-2022
- Radonåtgärder - Hus 28
- Målning av samtliga hus
- Målning av garage och carport

2022
- Installerat Moloker
- Renovering av putsen på fasaden
- Byte av kompressor

2023-2024
- ventilationsbyte fyra hus

2025
- Ny värmepanna

Planerade underhåll

2026
- Byte av värmepanna
- Besiktning och filmning av dagvatten och avloppsledningar
- Byte av stegar till takluckor
- Funktionskontroll av stam ventiler

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
El	Norrtälje energi AB
Fastighetsförvaltning	Sweax AB
snöröjning	DKLBC AB
Trappstäd	Smart förvaltning
tv	telenor
Vatten och sopor	Norrtälje vatten och avfall
Ventilationsbyte	Thorszelius Ventilation och service

Övrig verksamhetsinformation

Underhållsplan upprättad 2025

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Lösen av lån hos Nordea i December

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Nytt försäkringsbolag 2025-11-01 Vi har bytt till Gjensidige

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 114 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 117 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 215 285	5 079 867	4 780 834	4 662 277
Resultat efter fin. poster	974 844	-3 856 790	-3 972 778	-1 181 131
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	259 533	251 664	637 325	1 697 533
Taxeringsvärde	86 511 000	83 888 000	83 888 000	83 888 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	807	774	725	709
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,6	90,3	90,5	85,9
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 804	3 941	3 468	2 989
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 727	3 861	3 398	2 928
Sparande / kvm totalyta, kr	226	137	230	166
Elkostnad / kvm totalyta, kr	151	175	138	124
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	0	17	11	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	115	113	88	82
Energikostnad / kvm totalyta, kr	266	304	230	206
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,36	3,24	2,30	1,12
Räntekänslighet (%)	4,71	5,09	5,05	4,44

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

HyEOOHFibx-r1-Hd_SYo-g

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för el (totalt 307 553 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	492 560	-	-	492 560
Fond, yttre underhåll	251 664	-251 664	259 533	259 533
Balanserat resultat	-5 443 166	-3 605 126	-259 533	-9 307 825
Årets resultat	-3 856 790	3 856 790	974 844	974 844
Eget kapital	**-8 555 732**	**0**	**974 844**	**-7 580 888**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 048 292
Årets resultat	974 844
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-259 533
Totalt	**-8 332 981**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	58 978
Balanseras i ny räkning	**-8 274 003**

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 215 285	5 079 867
Övriga rörelseintäkter	3	149 910	200 573
Summa rörelseintäkter		**5 365 195**	**5 280 440**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 026 857	-7 117 440
Övriga externa kostnader	9	-249 313	-245 645
Personalkostnader	10	-135 253	-136 593
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-432 068	-913 524
Summa rörelsekostnader		**-3 843 491**	**-8 413 202**
RÖRELSERESULTAT		**1 521 704**	**-3 132 763**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 891	14 766
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-552 751	-738 794
Summa finansiella poster		**-546 861**	**-724 028**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**974 844**	**-3 856 790**
ÅRETS RESULTAT		**974 844**	**-3 856 790**

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	14 723 319	15 146 643
Markanläggningar	13	0	0
Maskiner och inventarier	14	253 600	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**14 976 919**	**15 146 643**
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	4 660	4 660
Andelar i intresseföretag		3 500	3 500
Andra långfristiga fordringar		0	8 367
Summa finansiella anläggningstillgångar		**8 160**	**16 527**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**14 985 079**	**15 163 170**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager m.m			
Lager		61 500	61 500
Summa varulager m.m		**61 500**	**61 500**
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		55 576	12 971
Övriga fordringar	16	1 226 324	897 684
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	146 223	207 347
Summa kortfristiga fordringar		**1 428 124**	**1 118 002**
Kassa och bank			
Kassa och bank		158 544	125 719
Summa kassa och bank		**158 544**	**125 719**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 648 168**	**1 305 220**
SUMMA TILLGÅNGAR		**16 633 247**	**16 468 390**

HyEOOHFibx-r1-Hd_SYo-g

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		492 560	492 560
Fond för yttre underhåll		259 533	251 664
Summa bundet eget kapital		**752 093**	**744 224**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-9 307 825	-5 443 166
Årets resultat		974 844	-3 856 790
Summa ansamlad förlust		**-8 332 981**	**-9 299 956**
SUMMA EGET KAPITAL		**-7 580 888**	**-8 555 732**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 18, 20	17 889 925	10 208 000
Summa långfristiga skulder		**17 889 925**	**10 208 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	5 526 740	14 052 837
Leverantörsskulder		148 831	118 077
Skatteskulder		1 759	0
Övriga kortfristiga skulder		4 407	4 816
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	642 474	640 393
Summa kortfristiga skulder		**6 324 211**	**14 816 123**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**16 633 247**	**16 468 390**

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**1 521 704**	**-3 132 763**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	432 068	913 524
	1 953 772	**-2 219 239**
Erhållen ränta	5 497	14 766
Erlagd ränta	-552 231	-729 510
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 407 038**	**-2 933 982**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	223 560	-256 646
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	33 665	-1 150 162
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 664 263**	**-4 340 790**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-262 344	0
Förvärv av finansiella tillgångar	-296	-12 300
Avyttring av finansiella tillgångar	8 663	52 194
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-253 977**	**39 894**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	3 518 750
Amortering av lån	-844 172	-608 416
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-844 172**	**2 910 334**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**566 114**	**-1 390 562**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**756 177**	**2 146 739**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 322 291**	**756 177**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Dalen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.
Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,72 %
Yttertak	1,95 %
Fasader	2,99 %
Balkonger	2,99 %
Fönster	1,49 %
Stamledningar VA	7,47 %
Stamledningar Värme	1,40 %
Styr & övervakning	2,99 %
Ventilation	1,79 %
El	2,99 %
Maskiner och inventarier	5,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

HyEOOHFibx-r1-Hd_SYo-g

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	4 660 824	4 438 985
Hyresintäkter lokaler	40 000	96 000
Hyresintäkter garage	63 360	63 360
Hyresintäkter p-plats	80 420	84 007
Hyresintäkter förråd	39 384	39 384
El, moms	307 553	324 243
Pantsättningsavgift	6 144	11 985
Överlåtelseavgift	6 431	12 657
Administrativ avgift	3 969	1 666
Andrahandsuthyrning	7 200	7 580
Öres- och kronutjämning	0	-0
Summa	**5 215 285**	**5 079 867**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	149 910	200 573
Summa	**149 910**	**200 573**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	283 542	267 829
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	7 376	6 880
Städning enligt avtal	143 886	103 164
Städning utöver avtal	0	2 600
Sotning	2 815	2 018
Besiktningar	3 299	69 250
Brandskydd	1 106	1 509
Myndighetstillsyn	2 920	2 920
Gårdkostnader	4 497	0
Sophantering	8 125	0
Snöröjning/sandning	70 050	121 835
Serviceavtal	3 563	3 563
Fordon	0	263
Förbrukningsmaterial	4 897	24 456
Summa	**536 076**	**606 287**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Huskropp utvändigt	0	2 925
Installationer	0	18 738
Tvättstuga	11 615	0
Dörrar och lås/porttele	15 330	18 263
VVS	7 884	3 500
Värmeanläggning/undercentral	43 242	249 906
Ventilation	30 519	0
Elinstallationer	16 037	9 805
Vattenskada	0	17 341
Summa	**124 627**	**320 478**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Värmeanläggning	0	60 450
Ventilation	22 728	3 740 164
Mark/gård/utemiljö	36 250	0
Summa	**58 978**	**3 800 614**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	949 251	1 096 437
Olja	0	107 637
Vatten	724 169	708 823
Sophämtning/renhållning	82 301	80 113
Grovsopor	236	4 730
Summa	**1 755 956**	**1 997 741**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	119 891	20 138
Kabel-TV	94 082	65 154
Bredband	164 977	153 449
Fastighetsskatt	172 270	153 580
Summa	**551 220**	**392 321**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	1 534	1 707
Inkassokostnader	3 263	1 030
Revisionsarvoden extern revisor	14 875	14 131
Styrelseomkostnader	0	8
Fritids och trivselkostnader	1 823	803
Föreningskostnader	13 077	5 273
Förvaltningsarvode enl avtal	107 420	103 056
Överlåtelsekostnad	8 232	16 048
Pantsättningskostnad	8 820	18 920
Korttidsinventarier	8 071	0
Administration	14 178	75 458
Konsultkostnader	60 500	9 213
Bostadsrätterna Sverige	7 520	0
Summa	**249 313**	**245 645**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	111 900	112 300
Arbetsgivaravgifter	23 353	24 293
Summa	**135 253**	**136 593**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	552 749	738 794
Dröjsmålsränta	2	0
Summa	**552 751**	**738 794**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	33 901 173	33 901 173
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**33 901 173**	**33 901 173**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-18 754 530	-17 841 006
Årets avskrivning	-423 324	-913 524
Utgående ackumulerad avskrivning	**-19 177 854**	**-18 754 530**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**14 723 319**	**15 146 643**
I utgående restvärde ingår mark med	*53 000*	*53 000*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	64 077 000	60 432 000
Taxeringsvärde mark	22 434 000	23 456 000
Summa	**86 511 000**	**83 888 000**

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	128 750	128 750
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**128 750**	**128 750**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-128 750	-128 750
Utgående ackumulerad avskrivning	**-128 750**	**-128 750**
Utgående restvärde enligt plan	0	0

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	513 145	513 145
Årets inköp	262 344	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**775 489**	**513 145**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-513 145	-513 145
Årets avskrivning	-8 744	0
Utgående ackumulerad avskrivning	**-521 889**	**-513 145**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**253 600**	**0**

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar	4 660	4 364
Värdereglering av aktier m m	0	296
Summa	**4 660**	**4 660**

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	26 987	250 265
Skattefordringar	0	16 931
Momsavräkning	0	30
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	35 591	0
Transaktionskonto	439 710	452 833
Borgo räntekonto	724 036	177 625
Summa	**1 226 324**	**897 684**

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	8 097	7 764
Förutbet städ	35 591	34 388
Förutbet försäkr premier	38 093	100 686
Förutbet kabel-TV	23 304	22 659
Förutbet bredband	40 745	41 850
Upplupna ränteintäkter	393	0
Summa	**146 223**	**207 347**

HyEOOHFibx-r1-Hd_SYo-g

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2026-07-15	1,02 %	5 134 000	5 270 000
Nordea	2029-08-15	2,99 %	3 686 415	3 779 155
Nordea	2027-08-18	2,81 %		5 178 000
Nordea	2026-06-22	2,65 %		350 432
Nordea	2030-11-20	3,30 %	3 430 000	3 465 000
Nordea	2028-04-19	2,93 %	6 092 250	6 218 250
Nordea	2027-08-18	2,81 %	5 074 000	
Summa			**23 416 665**	**24 260 837**
Varav kortfristig del			5 526 740	14 052 837

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 772 965 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	13 559	20 516
Uppl kostn el	125 972	124 045
Uppl kostn räntor	71 378	70 858
Förutbet hyror/avgifter	431 565	424 974
Summa	**642 474**	**640 393**

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	24 798 000	24 798 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-31.

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

Norrtälje

Jenny Marie Brewitz
Styrelseledamot

Jessica Jansdotter
Ordförande

Kerstin Von Schmalensee Samson
Styrelseledamot

Nils Isak Oskar Storm
Styrelseledamot

Roine Zetterqvist
Styrelseledamot

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

Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor

HyEOOHFibx-r1-Hd_SYo-g



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
01.04.2026 14:02

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 31.03.2026 15:13

DOCUMENT ID:
r1-Hd_SYo-g

ENVELOPE ID:
HyEOOHFibx-r1-Hd_SYo-g

DOCUMENT NAME:
Brf Dalen, 714400-2164 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
20 pages

SHA-512:
71bab0bba7e7b758555d8a85f798233f28e398f294e569
150ebb967d31dc55a2ca110762b1e99ed9c78d0411d54
a67c5d6436e4f4b11199402cfebfb61fc42aa

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

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KERSTIN VON SCHMALENSEE SAMSON	**Signed**	**31.03.2026 15:42**	**eID**	**Swedish BankID**
kerstinschmalensee@gmail.com	Authenticated	31.03.2026 15:41	Low	IP: 85.225.174.243
2. Jenny Marie Brewitz	**Signed**	**31.03.2026 17:35**	**eID**	**Swedish BankID**
brewitz@hotmail.com	Authenticated	31.03.2026 17:32	Low	IP: 78.79.172.160
3. JESSICA JANSDOTTER	**Signed**	**31.03.2026 18:14**	**eID**	**Swedish BankID**
jessicajansdotter@outlook.com	Authenticated	31.03.2026 18:07	Low	IP: 85.225.173.218
4. HANS ROINE ZETTERQVIST	**Signed**	**01.04.2026 09:26**	**eID**	**Swedish BankID**
roine.zetterqvist@gmail.com	Authenticated	01.04.2026 09:17	Low	IP: 85.225.175.22
5. Nils Isak Oskar Storm	**Signed**	**01.04.2026 13:59**	**eID**	**Swedish BankID**
isak.christiernin@gmail.com	Authenticated	01.04.2026 13:59	Low	IP: 94.234.78.176
6. Alexandra Camilla L Lindqvist	**Signed**	**01.04.2026 14:02**	**eID**	**Swedish BankID**
alexandra@hammarbergs.se	Authenticated	01.04.2026 14:01	Low	IP: 90.133.151.198

* 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

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

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 föreningsstämman i Brf Dalen
Org.nr 714400-2164

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Dalen 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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

By4uuHtoZe-rJBddrtsZx

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 Dalen 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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

By4uuHtoZe-rJBddrtsZx

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.

Norrtälje den dag som framgår av min elektroniska underskrift

_____
Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor

By4uuHtoZe-rJBddrtsZx

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
01.04.2026 14:04

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 31.03.2026 15:13

DOCUMENT ID:
rJBddrtsZx

ENVELOPE ID:
By4uuHtoZe-rJBddrtsZx

DOCUMENT NAME:
revisionsberättelse.pdf
3 pages

SHA-512:
69d58b8e7809517d5978da4d5759cdd5b0ac0ea4c9922561eae1d2d065dd4277f53ceb040d311811b442d148b0c29cfec64bd5c11a15a9298f6a1d9ee347ebbd

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Alexandra Camilla L Lindqvist	**Signed**	**01.04.2026 14:04**	**eID**	**Swedish BankID**
alexandra@hammarbergs.se	Authenticated	01.04.2026 14:03	Low	IP: 90.133.151.198

* 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

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

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