

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Dalen
Org nr: 793200-0099

2025-01-01 – 2025-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Dalen får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Östersunds Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1963-08-20.

Årets resultat är bättre än föregående år, främst till följd av försäljning av fonder som genererade en realisationsvinst. Resultatet har även påverkats positivt av övergången från redovisningsregelverket K2 till K3, vilket inneburit att den avslutade delen av det pågående reliningsprojektet har kunnat aktiverats istället för att kostnadsföras direkt. I samband med regelverksbytet har avskrivningarna dessutom minskat något.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 24% till 72%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 68% till 304%.

I resultatet ingår avskrivningar med 117 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 295 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Åkern 2 i Östersunds Kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 45 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1964-1965. Fastighetens adress är Fröjavägen 10 A-F på Frösön.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i LF Jämtland Försäkringsbolag. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och kollektiv olycksfall för boende och förtroendevalda.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning		Dessutom tillkommer	
Standard	Antal	Användning	Antal
1 rum och kök	9	Antal garage	24
2 rum och kök	9	Antal p-platser	32
3 rum och kök	27		

Total tomtarea	7 140 m ²
Total bostadsarea	2 941 m ²
Garagelokaler	360 m ²

Årets taxeringsvärde	35 915 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	34 374 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 147 tkr och planerat underhåll för 12 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Underhållsplanen har uppdaterats årligen av styrelsen. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 330 tkr

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Installationer, byte av fjärrvärmecentral	2022
Relining stammar	2024
Brandvarnare	2024

Årets utförda underhåll/investeringar (i kr)

Beskrivning	Belopp	Kommentar
Installationer, besiktning klimathållning	11 586	Underhåll
VA, relining	1 188 625	Investering

Planerat underhåll

	År
Byte av termostatventiler	2026

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bengt Lehman	Ordförande	2027
Agneta Sundvisson	Sekreterare	2026-02-26
Kjell Törnroos	Vice ordförande	2027
Ola Hammarberg	Ledamot	2026
Fredrik Eliasson	Ledamot	2027

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anneli Gharibeh	Suppleant	2026
Charlotte Tallyen	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Sara Svanström	Förtroendevald revisor	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 54 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 56 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-04-01 då avgifterna höjdes med 4,8%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 6 % från och med 2026-04-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 768 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

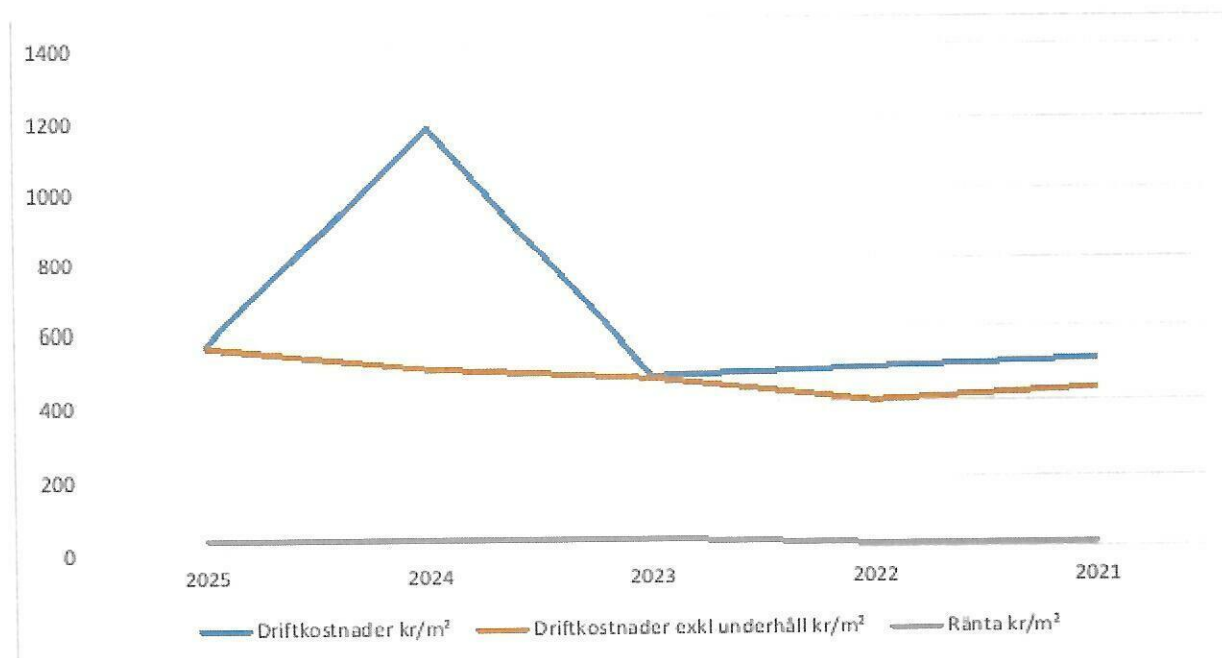
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	2 625	2 485	2 284	2 219	2 148
Resultat efter finansiella poster*	1 177	-1 731	340	223	174
Årets resultat	1 177	-1 731	340	223	174
Resultat exkl. avskrivningar	1 295	-1 609	513	396	350
Årets kassaflöde	1 551	-1 135	476	373	-10
Soliditet %*	33	11	47	42	38
Likviditet %	72	24	74	53	36
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	93	93	93	92
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	826	785	721	702	692
Driftkostnader kr/kvm	557	1 174	469	492	513
Driftkostnader exkl. underhåll kr/kvm	553	493	466	399	431
Energikostnad kr/kvm*	275	264	244	214	219
Underhållsfond kr/kvm	409	312	175	78	27
Reservering till underhållsfond kr/kvm	100	312	100	144	109
Sparande kr/kvm*	160	193	158	213	188
Ränta kr/kvm	25	27	27	11	7
Skuldsättning kr/kvm*	727	536	554	572	591
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	816	602	622	642	663
Räntekänslighet %*	1,0	0,8	0,9	0,9	1,0

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl. eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	303 600	1 031 220	616 369	-1 730 901
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 730 901	1 730 901
Reservering underhållsfond		330 000	-330 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-11 586	11 586	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0			
Överföring från uppskrivningsfonden			0	
Årets resultat				1 177 328
Vid årets slut	303 600	1 349 634	-1 432 946	1 177 328

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 114 532
Årets resultat	1 177 328
Årets fondreservering enligt stadgarna	-330 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	11 586
Summa	-255 618
Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:	

Att balansera i ny räkning i kr

- 255 618

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 625 425	2 485 414
Övriga rörelseintäkter	Not 3	60	360
Summa		2 625 485	2 485 774
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 838 639	-3 874 899
Övriga externa kostnader	Not 5	-124 853	-115 783
Personalkostnader	Not 6	-75 294	-89 319
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-117 276	-121 982
Summa rörelsekostnader		-2 156 063	-4 201 983
Rörelseresultat		469 422	-1 716 209
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	11 704	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	778 761	75 959
Räntekostnader och liknande resultatposter		-82 559	-90 652
Summa finansiella poster		707 906	-14 693
Resultat efter finansiella poster		1 177 328	-1 730 901
Årets resultat		1 177 328	-1 730 901

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	2 246 267	1 158 081
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	110 750	29 502
Summa materiella anläggningstillgångar		2 357 017	1 187 584
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	0	1 130 987
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	1 130 987
Summa anläggningstillgångar		2 357 017	2 318 571
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		6 025	5 947
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	142 295	139 000
Summa kortfristiga fordringar		148 320	144 947
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	2 027 089	476 052
Summa kassa och bank		2 027 089	476 052
Summa omsättningstillgångar		2 175 410	620 999
Summa tillgångar		4 532 427	2 939 570

Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	303 600	303 600	
Reservfond	95 421	95 421	
Fond för yttre underhåll	1 349 634	1 031 220	
Summa bundet eget kapital	1 748 655	1 430 241	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-1 432 946	616 369	
Årets resultat	1 177 328	-1 730 901	
Summa fritt eget kapital	-255 618	-1 114 532	
Summa eget kapital	1 493 037	315 709	
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	2 398 880	1 769 380
Leverantörsskulder		211 300	509 320
Skatteskulder		10 821	7 082
Övriga skulder		30 730	30 730
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	387 659	307 349
Summa kortfristiga skulder		3 039 390	2 623 861
Summa eget kapital och skulder		4 532 427	2 939 570

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	469 422	-1 716 209
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	117 276	121 982
Utdelningar	11 704	
	598 402	-1 594 227
Erhållen ränta	778 761	75 959
Erlagd ränta	-80 995	-90 596
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 296 168	-1 608 864
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-3 373	-36 205
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-215 535	370 282
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 077 260	-1 274 787
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	1 130 987	200 000
Investeringar i byggnader och mark	-1 188 625	0
Investeringar i inventarier	-98 084	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-155 722	200 000
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-70 500	-60 000
Upptagna lån	700 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	629 500	-60 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 551 038	-1 134 787
Likvida medel vid årets början	476 052	1 610 839
Likvida medel vid årets slut	2 027 089	476 052
Kassa och Bank BR	2 027 089	476 052

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Vid övergången till K3 har bestämmelserna i kapitel 35 BFNAR 2012:1 tillämpats. Redovisningsprinciper för materiella anläggningstillgångar har ändrats i enlighet med K3 punkt 35.18 med övergångsdatum 1 januari 2025. Tillgångar har delats upp på olika komponenter och respektive komponent skrivs av separat över dess nyttjandeperiod. Då detta är första gången detta samlade regelverk tillämpas innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3kap. 5§ fjärde stycket Årsredovisningslagen. Bostadsrättsföreningen Dalen är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för år 2024-12-31 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	20-100
Installationer	Linjär	10
Markanläggningar	Linjär	20
Inventarier och verktyg	Linjär	5

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Not 2 Nettoomsättning		Not 3 Övriga rörelseintäkter		Not 4 Driftskostnader	
2025-01-01	2024-01-01	2025-01-01	2024-01-01	2025-01-01	2024-01-01
2 259 702	2 160 183	60	360	-11 586	-2 247 033
Årsavgifter, bostäder*					
Hyror, garage	86 400				
Hyror, p-platser	66 600				
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-6 106				
Kabel-tv-avgifter	148 230				
Övriga ersättningar	30 115				
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8				
Summa nettoomsättning	2 625 425	60	360		
<i>*I årsavgifter ingår kostnad för kall- och varmvatten och värme</i>					
Not 3 Övriga rörelseintäkter					
2025-01-01	2024-01-01	2025-01-01	2024-01-01	2025-01-01	2024-01-01
60	360	60	360		
Not 4 Driftskostnader					
2025-01-01	2024-01-01	2025-01-01	2024-01-01	2025-01-01	2024-01-01
-11 586	-2 247 033	-11 586	-2 247 033		
Underhåll					
Reparationer	-61 824	-147 316	-61 824		
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-81 090	-86 730	-81 090		
Försäkringspremier	-69 389	-73 072	-69 389		
Kabel- och digital-TV	-159 850	-181 020	-159 850		
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-1 782	0		
Obliigatoriska besikningar	-3 850	0	-3 850		
Övriga utgifter, köpta tjänster	-5 409	0	-5 409		
Snö- och halkbekämpning	-48 854	-67 142	-48 854		
Förbrukningsinventarier	-913	-7 702	-913		
Vatten	-171 970	-203 326	-171 970		
Fastighetsel	-153 964	-139 574	-153 964		
Uppvärmning	-546 230	-566 510	-546 230		
Sophantering och återvinning	-96 780	-106 461	-96 780		
Förvaltningsavvode drift	-227 744	-246 418	-227 744		
Summa driftskostnader	-1 838 639	-1 838 639	-3 874 899		

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode	-83 774	-82 495
IT-kostnader	0	-1 422
Övriga försäljningskostnader	-4 487	0
Övriga förvaltningskostnader	-19 415	-10 131
Kreditupplysningar	-170	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 798	-11 460
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-83	0
Medlems- och föreningsavgifter	-6 133	-6 133
Bankkostnader	-4 994	-4 142
Summa övriga externa kostnader	-124 853	-115 783

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Sammanträdesarvoden	-64 000	-73 900
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-600	-600
Övriga personalkostnader	-125	0
Sociala kostnader	-10 569	-14 819
Summa personalkostnader	-75 294	-89 319

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-92 448	-51 878
Avskrivning Markanläggningar	-7 992	-7 992
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-56 718
Avskrivning Maskiner och inventarier	-11 443	0
Avskrivning Installationer	-5 393	-5 393
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-117 276	-121 982

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	11 704	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	11 704	0

Not 9 Övriga ränteinränter och liknande resultatposter		2025-01-01		2024-01-01	
Ränteinränter från bankkonton	52	99	38	163	75 659
Ränteinränter från hyres/kundfordringar	28	38	38	163	75 659
Övriga ränteinränter	78	163	38	163	75 659
Övriga finansiella intäkter – Försäljning fonder, Nordea Stratega	778 602	778 602	778 602	778 602	778 602
Summa övriga ränteinränter och liknande resultatposter	778 761	778 761	778 761	778 761	778 761
Not 10 Byggnader och mark					
Anskaffningsvärdet					
Vid årets början		2025-12-31		2024-12-31	
Ränteinränter från bankkonton	52	99	38	163	75 659
Ränteinränter från hyres/kundfordringar	28	38	38	163	75 659
Övriga ränteinränter	78	163	38	163	75 659
Bostadslånepost *omklassificerad till byggnad	0	0	0	0	0
Tillkommande utgifter *omklassificerad till byggnad	0	4 621 570	0	4 621 570	4 621 570
Markanläggning	159 840	159 840	159 840	159 840	159 840
Årets anskaffningar	8 216 035	8 216 035	8 216 035	8 216 035	8 216 035
Byggnader, VA-relling					
Byggnader	1 188 625	0	1 188 625	0	0
Tillkommande utgifter	0	0	0	0	0
Markanläggningar	-55 944	-47 952	-55 944	-47 952	-47 952
Årets avskrivningar	-7 057 954	-6 941 366	-7 057 954	-6 941 366	-6 941 366
Årets avskrivning byggnader	-92 448	-51 878	-92 448	-51 878	-51 878
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	-56 718	0	-56 718	-56 718
Årets avskrivning markanläggningar	-7 992	-7 992	-7 992	-7 992	-7 992
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-7 158 394	-7 158 394	-7 158 394	-7 057 954	-7 057 954
Restvärde enligt plan vid årets slut					
Byggnader	2 150 363	0	2 150 363	0	0
Tillkommande utgifter	0	1 054 185	0	1 054 185	1 054 185
Markanläggningar	95 904	103 896	95 904	103 896	103 896
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-7 158 394	-7 057 954	-7 158 394	-7 057 954	-7 057 954
Summa anskaffningsvärde vid årets slut					
Byggnader	-7 002 010	-3 382 747	-7 002 010	-3 382 747	-3 382 747
Tillkommande utgifter	0	-3 510 667	0	-3 510 667	-3 510 667
Markanläggningar	-55 944	-47 952	-55 944	-47 952	-47 952
Årets avskrivningar	-7 057 954	-6 941 366	-7 057 954	-6 941 366	-6 941 366
Årets avskrivning byggnader	-92 448	-51 878	-92 448	-51 878	-51 878
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	-56 718	0	-56 718	-56 718
Årets avskrivning markanläggningar	-7 992	-7 992	-7 992	-7 992	-7 992
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-7 158 394	-7 057 954	-7 158 394	-7 057 954	-7 057 954
Restvärde enligt plan vid årets slut					
Byggnader	2 150 363	0	2 150 363	0	0
Tillkommande utgifter	0	1 054 185	0	1 054 185	1 054 185
Markanläggningar	95 904	103 896	95 904	103 896	103 896

Taxeringsvärden

Bostäder	35 000 000	33 600 000
Lokaler	915 000	774 000
Totalt taxeringsvärde	35 915 000	34 374 000
<i>varav byggnader</i>	<i>27 345 000</i>	<i>25 052 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>8 570 000</i>	<i>9 322 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Installationer, motorvärmare och laddboxar	53 932	53 932
	53 932	53 932
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg, grovtvättmaskin	98 084	0
	98 084	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	152 016	53 932
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-24 430	-19 036
	-24 430	-19 036
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-11 443	0
Installationer	-5 393	-5 393
	-16 836	-5 393
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-11 443	0
Installationer	-29 823	-24 429
	-41 266	-24 429
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-41 266	-24 429
Restvärde enligt plan vid årets slut	110 750	29 502
Varav		
Inventarier och verktyg	86 641	0
Installationer	24 109	29 502

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Nordea Stratega 35	0	1 130 987
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	0	1 130 987

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	12 279	11 676
Förutbetalt förvaltningsarvode	79 482	76 370
Förutbetald kabel-tv-avgift	45 264	45 104
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 270	5 850
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	142 295	139 000

Not 14 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	279 888	279 836
PlusGiro	49 408	50 358
Transaktionskonto	1 697 793	145 858
Summa kassa och bank	2 027 089	476 052

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	2 398 880	1 829 380
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	0
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 398 880	-1 829 380
Långfristig skuld vid årets slut	0	3 836 595

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	2,93%	2026-09-22	1 769 380	0	60 000	1 709 380
NORDEA	3,49%	2026-02-27	0	700 000	10 500	689 500
Summa			1 769 380	0,00	70 500	2 398 880

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi hela lånet som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	10 816	10 816
Upplupna räntekostnader	3 664	2 100
Upplupna driftskostnader	24 613	15 084
Upplupna elkostnader	14 438	13 399
Upplupna värmekostnader	62 710	62 435
Upplupna styrelsearvoden	50 400	50 400
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 091	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	217 927	153 114
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	387 659	307 349

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	4 875 100	4 875 100

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

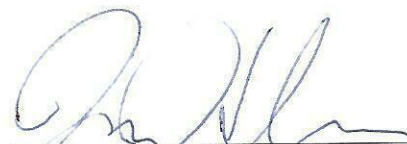
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-

Årsredovisningen undertecknas

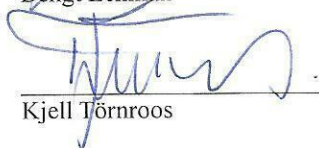
FRÖSÖN 260422
Ort och datum



Bengt Lehman



Fredrik Eliasson



Kjell Törnroos



Ola Hammarberg

Min revisionsberättelse har lämnats



Sara Swanström
Föreningsvald revisor

BRF Dalen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
BRF Dalen i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



