



# Årsredovisning 2025

HSB brf Dalen i Åtvidaberg

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB brf Dalen i Åtvidaberg med säte i Linköping org.nr. 722000-1098 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktä bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-08-07.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Åtvidaberg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Dalen 12	1960-01-01	1960
Dalen 13	1960-01-01	1960

#### Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
54	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 273
27	garageplatser	0
25	p-platser	0
<b>Totalt 106 objekt</b>		<b>3 273</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 42 st 2 rok, 12 st 3 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Patrik Ervin	Ordförande
Christer Johansson	Ledamot
Ann Arwskog	Ledamot
Roger Franksson	Ledamot
Bo Eklund	Ledamot

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Christer Johansson, Ann Arwskog, Roger Franksson och Patrik Ervvin.

Revisorer har varit Ulf Lundwall med Jonas Andersson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Hans Johansson (sammankallande) och Anders Johansson, valda vid föreningsstämman.

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-08.

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-04-13.

Under verksamhetsåret har följande underhållsåtgärder genomförts:

- Iordningsställande av pannrummet
- Kameraövervakning i källarutrymmen, Smällgatan 2
- Laddutrymme för större litiumbatterier i garage 27
- Inventering och uppmärkning av vattenventiler till lägenheter för avstängning vid händelse av vattenläcka

### **Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Enligt underhållsplan.

### **Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

- Planering ytterområde ny asfalt, dränering och markrännor.
- Renovera fasta elsystemet för jordning av eluttag i lägenheterna, vardagsrum samt sovrum.
- Utbyggnad inglasning balkonger.

## **Medlemsinformation**

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 61 och under året har det tillkommit 5 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 60.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	247	235	117	171	170
Skuldsättning, kr/kvm	2 375	2 103	2 463	1 896	1 940
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 375	2 419	2 463	1 896	1 940
Räntekänslighet, %	3	3	4	3	3
Energikostnad, kr/kvm	248	239	248	282	230
Årsavgifter, kr/kvm	820	781	622	622	603
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	93	87	84	92
Totala intäkter, kr/kvm	892	731	717	744	657
Nettoomsättning, tkr	2 876	2 741	2 278	2 433	2 125
Resultat efter finansiella poster, tkr	387	132	-6	106	224
Soliditet, %	27	23	23	27	26

I årsavgiften ingår värme, vatten och sophämtning. Hushållselen debiteras separat.

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	250 110	0	0	250 110
Underhållsfond, kr	0	0	30 475	30 475
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>250 110</b>	<b>0</b>	<b>30 475</b>	<b>280 585</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	2 309 696	131 858	-30 475	2 411 079
Årets resultat, kr	131 858	-131 858	386 970	386 970
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>2 441 554</b>	<b>0</b>	<b>356 495</b>	<b>2 798 049</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>2 691 664</b>	<b>0</b>	<b>386 970</b>	<b>3 078 634</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 95 000 kr samt ianspråktagande skett med 64 525 kr

## Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 441 554
Årets resultat, kr	386 970
Reservation till underhållsfond, kr	-95 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	64 525
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>2 798 049</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>2 798 049</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

# Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<strong>Rörelseintäkter</strong>			
Nettoomsättning	Not 2	2 875 547	2 741 282
Övriga rörelseintäkter	Not 3	43 413	8 730
<strong>Summa Rörelseintäkter</strong>		<strong>2 918 960</strong>	<strong>2 750 011</strong>
<strong>Rörelsekostnader</strong>			
Driftskostnader	Not 4	-1 627 867	-1 752 001
Övriga externa kostnader	Not 5	-186 280	-101 166
Personalkostnader	Not 6	-251 719	-238 618
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-358 014	-361 808
<strong>Summa Rörelsekostnader</strong>		<strong>-2 423 880</strong>	<strong>-2 453 593</strong>
<strong>Rörelseresultat</strong>		<strong>495 080</strong>	<strong>296 418</strong>
<strong>Finansiella poster</strong>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26 808	11 328
Räntekostnader och liknande resultatposter		-134 918	-175 888
<strong>Summa Finansiella poster</strong>		<strong>-108 110</strong>	<strong>-164 560</strong>
<strong>Resultat efter finansiella poster</strong>		<strong>386 970</strong>	<strong>131 858</strong>
<strong>Resultat före skatt</strong>		<strong>386 970</strong>	<strong>131 858</strong>
<strong>Årets resultat</strong>		<strong>386 970</strong>	<strong>131 858</strong>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	9 417 259	9 775 273
<b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>		<b>9 417 259</b>	<b>9 775 273</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>9 417 759</b>	<b>9 775 773</b>
------------------------------------	--	------------------	------------------

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		-3 539	91 837
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		3 031	1 770
Aktuell skattefordran	Not 10	3 062	6 179
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	595 002	1 034 597
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	78 048	74 282
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>		<b>675 604</b>	<b>1 208 664</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 500 000	500 000
<b>Summa Kortfristiga placeringar</b>		<b>1 500 000</b>	<b>500 000</b>

<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>2 175 604</b>	<b>1 708 664</b>
------------------------------------	--	------------------	------------------

<b>Summa Tillgångar</b>		<b>11 593 363</b>	<b>11 484 437</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	250 110	250 110
Fond för yttre underhåll	30 475	0
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>280 585</b>	<b>250 110</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 411 079	2 309 696
Årets resultat	386 970	131 858
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>2 798 048</b>	<b>2 441 554</b>

### Summa Eget kapital

**3 078 633** **2 691 664**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	2 590 000	5 122 814
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>2 590 000</b>	<b>5 122 814</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		5 182 814	2 794 000
Leverantörsskulder		193 300	303 835
Övriga kortfristiga skulder		281 403	321 310
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	267 213	250 814
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>5 924 730</b>	<b>3 669 960</b>

### Summa Skulder

**8 514 730** **8 792 774**

### Summa Eget kapital och skulder

**11 593 363** **11 484 437**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	495 080	296 418
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	358 014	361 808
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>358 014</b>	<b>361 808</b>
Erhållen ränta	24 749	9 529
Erlagd ränta	-138 394	-180 683
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>739 449</b>	<b>487 072</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	81 403	-69 737
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-130 568	125 205
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>-49 165</b>	<b>55 468</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>690 283</b>	<b>542 540</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-144 000	-144 000
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-144 000</b>	<b>-144 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>546 283</b>	<b>398 540</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 302 497</b>	<b>903 957</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 848 780</b>	<b>1 302 497</b>

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

### Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

**Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

**Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 350 584	2 238 624
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	199 684	186 148
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	132 840	132 840
	Hyror garage och parkeringsplatser	173 370	168 053
	Hyror förbrukningsbaserad	0	6
	Övriga primära intäkter	19 069	15 611
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>2 875 547</b>	<b>2 741 282</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>2 875 547</b>	<b>2 741 282</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	598	0
	Övriga sekundära intäkter	42 815	8 730
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>43 413</b>	<b>8 730</b>
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-191 907	-286 630
	Snö och halk-bekämpning	-25 092	-8 257
	Reparationer	-173 400	-65 230
	Planerat underhåll	-64 525	-274 758
	El	-132 888	-143 305
	Uppvärmning	-413 352	-391 242
	Vatten	-266 607	-246 539
	Sophämtning	-67 528	-70 362
	Fastighetsförsäkring	-61 183	-57 199
	Kabel-TV och bredband	-135 374	-135 513
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-60 848	-57 731
	Övriga driftkostnader	-35 163	-15 236
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-1 627 867</b>	<b>-1 752 001</b>

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-10 838	-11 385
	Extern revision	-13 500	-14 375
	Medlemsavgifter	-25 600	-21 600
	Föreningsverksamhet	-5 625	-5 625
	Övriga förvaltningskostnader	-130 718	-48 181
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-186 280</b>	<b>-101 166</b>
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-40 800	-33 000
	Övriga arvoden	-166 296	-161 881
	Löner och övriga ersättningar	-2 000	-3 587
	Sociala avgifter	-42 623	-40 150
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-251 719</b>	<b>-238 618</b>
<b>Not 7</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>		
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-358 014	-361 808
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-358 014</b>	<b>-361 808</b>

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	16 296 990	16 296 990
	Ingående anskaffningsvärde mark	92 300	92 300
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>16 389 290</b>	<b>16 389 290</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 614 017	-6 252 209
	Årets avskrivningar	-358 014	-361 808
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 972 031</b>	<b>-6 614 017</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>9 417 259</b>	<b>9 775 273</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	14 400 000	14 200 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	275 000	205 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	3 886 000	3 477 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	324 000	265 000
	<b>Summa</b>	<b>18 885 000</b>	<b>18 147 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	8 169 500	8 169 500
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>8 169 500</b>	<b>8 169 500</b>
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<b>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
Not 10	Aktuell skattefordran	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Aktuell skattefordran</i>		
	Aktuell skattefordran	3 062	6 179
	<b>Summa Aktuell skattefordran</b>	<b>3 062</b>	<b>6 179</b>

**Not 11 Övriga kortfristiga fordringar** **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB	348 780	802 497
Övriga fordringar	246 222	232 100
<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>595 002</b>	<b>1 034 597</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter** **2025-12-31** **2024-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Upplupna ränteintäkter	3 858	1 799
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	74 190	72 483
<b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>78 048</b>	<b>74 282</b>

**Not 13 Övriga kortfristiga placeringar** **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga kortfristiga placeringar*

Placeringar HSB	1 500 000	500 000
<b>Summa Övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>1 500 000</b>	<b>500 000</b>

**Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut** **2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	0,94%	2026-03-30	5 122 814	84 000
Stadshypotek	3,15%	2030-10-30	2 650 000	60 000
			<b>7 772 814</b>	<b>144 000</b>

Långfristig del	2 590 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	60 000
Lån som ska konverteras inom ett år	5 122 814
Kortfristig del	5 182 814
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	144 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	576 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,69%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	244 300	224 425
	Upplupna räntekostnader	13 913	17 389
	Övriga upplupna kostnader	9 000	9 000
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>267 213</b>	<b>250 814</b>

Årsredovisningens innehåll är fastställt av styrelsen: Åtvidaberg 2026-03-20.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Dalen i Åtvidaberg, org.nr. 722000-1098

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Dalen i Åtvidaberg för räkenskapsåret 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den 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. Den 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.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Dalen i Åtvidaberg för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

## Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

## Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ulf Lundwall  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB brf Dalen i Åtvidaberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Patrik Ervin

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 10:38:41



### Ann Arwskog

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 21:24:17



### Bo Eklund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 12:51:13



### Christer Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 17:18:10



### Roger Franksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 10:30:13



### Ulf Lundwall

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 21:53:10



### Josefine Wiebe

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 21:28:59



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB brf Dalen i Åtvidaberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Ulf Lundwall

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 21:20:39



### Josefine Wiebe

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 21:28:32

