

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Dalgatan 21-23 i Södertälje

769625-2878

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Dalgatan 21-23 i Södertälje får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år. Föreningen har under året ändrat från K2 till K3.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen äger fastigheten Tången 10 och Tången 11.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningen är helförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastighetens taxeringsvärde är 35 716 000 kr varav byggnadsvärde 25 784 000 kr (förra året 33 782 000kr varav byggnadsvärde 22 752 000 kr)

Föreningen har sitt säte i Södertälje.

Stämmor

Årsstämma har ägt rum den 20 maj 2025.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Vald till
William Masri	Ordförande	2026
Praveen Kapineswar	Ledamot	2026
Gen Olsson	Ledamot	2026
Adam Veittikoski	Ledamot	2026

Revisorer

Ordinarie revisorer

Namn	Byrå	Vald för
Aire Kärrlander	Rådek AB	2025

Avtal

Leverantör

Jakobsen Properties AB
BÅ fastighetskonsult AB
Telge Nät AB
Vattenfall/Telge Nät AB
Telge Nät AB
Zeleno Service AB
Jakobsen Properties AB
Telia Sverige AB
Brandkontoret

Avtal

Teknisk förvaltning
Ekonomisk förvaltning
Fjärrvärme
El
Vatten
Städning
Fastighetsskötsel
Bredband + TV
Försäkring

Bostäder och lokaler

<i>Typ</i>	<i>Antal</i>
medlemslägenheter	46
hyreslägenheter	1
lokal	3
parkeringsplatser	6

Lägenhetsfördelning

<i>Typ</i>	<i>Antal</i>
1 rok	19
2 rok	27
3 rok	1

Medlemsinformation

Under året har inga lägenheter överlåtit

Antal medlemmar vid räkenskapsårets ingång: 53

Tillkommande medlemmar: 0

Avgående medlemmar: 0

Antal medlemmar vid årets utgång: 53

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året uppstod rökutveckling i en torktumlare i föreningens gemensamma utrymme vilket medförde att utrustningen behövde ersättas.

Föreningen har även genomfört installation och renovering av taksäkerhet i syfte att förbättra säkerheten på fastigheten.

Upplysning vid förlust

Under 2025 uppkom i föreningen en förlust om 347 790 kr , i huvudsak till följd av avskrivningar som inte är kassaflödespåverkande.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 531	2 239	2 163	1 998
Resultat efter finansiella poster	-348	-142	-638	29
Soliditet (%)	55	55	55	56
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 046	7 185	7 021	7 160
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 089	8 248	8 060	8 219
Sparande per kvm (kr/kvm)	195	131	146	165
Räntekänslighet (%)	10	11	11	13
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	311	267	225	217
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	847	730	707	647
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	76	75	75	74

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	23 443 821	3 504 025	942 483	-3 480 830	-141 909	24 267 590
Avsättning till yttre repfond			101 346	-101 346		0
Disposition av föregående års resultat:				-141 909	141 909	0
Årets resultat					-347 790	-347 790
Belopp vid årets utgång	23 443 821	3 504 025	1 043 829	-3 724 085	-347 790	23 919 800

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 724 085
årets förlust	-347 790
	-4 071 875

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	107 148
	-4 179 023
	-4 071 875

Avsättning till fond för yttre reparationer sker enligt §38 i föreningens stadgar med 0,3% av för året gällande taxeringsvärde på fastigheten. Om en förening har en upprättat underhållsplan ska avsättning ske enligt denna.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 530 845	2 238 850
Övriga intäkter	3	35 933	0
		2 566 778	2 238 850
Rörelsens kostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 392 724	-1 360 541
Övriga externa kostnader	5	-175 058	-190 787
Personalkostnader	6	-38 637	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-787 811	-358 571
		-2 394 231	-1 909 898
Rörelseresultat		172 548	328 951
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 032	259
Räntekostnader och liknande resultatposter		-521 370	-471 120
		-520 338	-470 861
Resultat efter finansiella poster		-347 790	-141 909
Resultat före skatt		-347 790	-141 909
Årets resultat		-347 790	-141 909

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	42 470 978	43 258 789
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	230 089	230 089
		42 701 067	43 488 878
Summa anläggningstillgångar		42 701 067	43 488 878
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	2 344
Övriga fordringar		8 376	3 381
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	89 237	88 189
		97 613	93 914
<i>Kassa och bank</i>		330 804	230 885
Summa omsättningstillgångar		428 417	324 799
SUMMA TILLGÅNGAR		43 129 484	43 813 677

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 443 821	23 443 821
Uppåtelseavgifter		3 504 025	3 504 025
Fond för yttre underhåll		1 043 829	942 483
		27 991 675	27 890 329
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 724 085	-3 480 830
Årets resultat		-347 790	-141 909
		-4 071 875	-3 622 739
Summa eget kapital		23 919 800	24 267 590
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	1 575 000	1 575 000
Övriga skulder	12	69 600	34 800
Summa långfristiga skulder		1 644 600	1 609 800
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	17 004 850	17 371 530
Leverantörsskulder	12	80 328	172 058
Aktuella skatteskulder		8 746	9 301
Övriga skulder		9 488	3 960
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	461 672	379 438
Summa kortfristiga skulder		17 565 084	17 936 287
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 129 484	43 813 677

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		172 548	328 951
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet, avskrivningar		787 811	358 571
Erhållen ränta		1 032	259
Erlagd ränta		-521 370	-470 695
Betald inkomstskatt		-555	990
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		439 466	218 077
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		2 344	133
Förändring av kortfristiga fordringar		-6 043	10 655
Förändring av leverantörsskulder		-91 730	-916 992
Förändring av kortfristiga skulder		87 762	-44 931
Kassaflöde från den löpande verksamheten		431 799	-733 059
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	800 000
Amortering av lån		-366 680	-366 680
Depositioner		34 800	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-331 880	433 320
Årets kassaflöde		99 919	-299 739
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		230 885	530 623
Likvida medel vid årets slut		330 804	230 885

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisningen och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3. Övergången till K3 har inte föranlett några ändrade redovisningsprinciper förutom att komponentavskrivning tillämpas.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstid tillämpas:

Stomme	100 år
Tak	30 år
Fasad	35 år
Ventilation	30 år
Fönster	13år
VA/värme	20 år
Stammar	50 år
Elsystem	70 år
Dörrar	30 år
Gem utrymme	20 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 945 513	1 675 991
Hyra lägenheter	90 583	88 166
Årsavgifter lokaler	336 608	319 280
Rabatter lokaler	-15 500	0
Hyresintäkter garage och parkeringsplatser	43 200	43 200
Kabel-TV	118 440	84 600
Hyra förråd	12 000	12 000
Övriga intäkter	0	15 613
	2 530 844	2 238 850

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Överlåtelse och pantavgifter	1 764	0
2:a-handsavgift bostad	5 880	0
Vidarefakturerade kostnader	4 500	0
Övriga ersättningar och intäkter	746	0
Momsrättelse 2019-2023	23 043	0
	35 933	0

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2025	2024
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel enl avtal	50 280	50 435
Fastighetsskötsel utöver avtal	24 487	6 523
Städning enligt avtal	54 625	46 154
Snöröjning	17 573	34 065
Funktionskontroll och serviceavtal	4 500	0
Anticimex avloppsfälla	0	29 598
Utlägg fastighet för vidarefakturerering	3 000	3 000
Summa	154 465	169 775
Reparationer		
Bygg/rep allmän inv.	7 796	106 174
Bygg/rep allmän utv.	0	22 972
Lås och nycklar	1 788	0
Tvättstuga	26 037	5 896
Tomtmark och plantering	13 991	4 175
Summa	49 612	139 217
Övriga driftskostnader		
Försäkringspremie fastighet	37 694	35 568
Fastighetsskatt	99 828	93 090
Kabel-TV	47 947	48 115
Bredbandskostnader	70 480	70 721
Telefoni	1 540	1 405
Summa	257 489	248 899
Taxebundna kostnader		
El	97 611	45 604
Fjärrvärme	479 169	455 973
Vatten och avlopp	242 096	202 272
Sophämtning	36 038	31 847
Återvinning och övrigt avfall	76 244	66 954
Summa	931 158	802 650
Totalt	1 392 724	1 360 541

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Övriga externa kostnader		
Revisionskostnad	16 500	13 310
Förvaltningsarvoden fastigheten	128 606	126 602
Konsultarvoden	9 680	13 863
Övr avd gill kostnader	20 272	37 012
Summa	175 058	190 787

Not 6 Arvode

	2025	2024
Styrelsearvode	29 400	0
Arbetsgivareavgifter	9 237	0
	38 637	0
Totala ersättningar och sociala kostnader	38 637	0

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	47 401 461	47 401 461
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 401 461	47 401 461
Ingående avskrivningar	-4 142 672	-3 784 101
Årets avskrivningar	-787 811	-358 571
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 930 483	-4 142 672
Utgående redovisat värde	42 470 978	43 258 789
Taxeringsvärden byggnader	25 784 000	22 752 000
Taxeringsvärden mark	9 932 000	11 030 000
	35 716 000	33 782 000
Bokfört värde byggnader	30 934 978	31 722 789
Bokfört värde mark	11 536 000	11 536 000
	42 470 978	43 258 789

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	73 793	73 793
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 793	73 793
Ingående avskrivningar	-73 793	-73 793
Utgående ackumulerade avskrivningar	-73 793	-73 793
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	230 089	230 089
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	230 089	230 089
Utgående redovisat värde	230 089	230 089

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsförsäkring	38 816	37 694
Fastighetsförvaltning	20 811	20 811
Bredband	17 625	17 664
Kabel-TV	11 985	12 020
	89 237	88 189

Not 11 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 18 579 850 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 575 000	1 575 000
	1 575 000	1 575 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	17 004 850	17 371 530
	17 004 850	17 371 530

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SE-Banken	2,99	2026-03-28	4 880 000	5 180 000
SE-Banken	2,99	2026-03-28	8 075 000	8 075 000
SE-Banken	2,75	2026-04-28	3 249 850	3 316 530
SE-Banken	2,66	2027-09-28	1 575 000	1 575 000
SE-Banken	2,76	2026-02-28	400 000	400 000
SE-banken	2,75	2026-04-28	400 000	400 000
			18 579 850	18 946 530
Kortfristig del av långfristig skuld			17 004 850	17 371 530

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
El kostnader	9 678	10 980
Fjärrvärme	56 055	54 678
Vattenförbrukning	20 171	17 968
Styrelsearvode	26 284	26 284
Revisionskostnad	25 000	25 000
Ränta banklån	18 542	18 264
Övriga kostnader	8 005	6 773
Förutbetalda hyresintäkter	259 300	219 491
Beräknad styrelsearvode	29 400	0
Beräknad arbetsgivareavgift	9 237	0
	461 672	379 438

Not 14 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	26 050 000	26 050 000
	26 050 000	26 050 000

Årsredovisningen beslutades den 21 maj 2026


Underskriven den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift



William Masri
Ordförande



Praveen Kumar
Ledamot



Gen Olsson
Ledamot



Adam Veittikoski
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Aire Kärrlander
Revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This document contains 14 pages before this page

Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende