

Brf Dalen



ÅRSREDOVISNING 2025



HSB - där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö med säte i VÄRMDÖ org.nr. 716420-4203 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Värmdö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ösby 1:205	1991-01-01	1991 och 1992
Ösby 1:206	1991-01-01	1992

Totalt 2 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
110	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10 374
130	parkeringsplatser	0
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	787
Totalt 242 objekt		11 161

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 2 rok, 54 st 3 rok, 5 st 3.5 rok, 45 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Värmdö Ösby GA:4	G:A	716420-8519	38,94	Vägar, Gång-och cykelvägar, Grönområde, Vägbelysning

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Cecilia Berlin	Ordförande	2013-05-02	
Janurban Modigh	Ledamot	2024-05-09	
David Fredlund	Ledamot	2020-06-15	2025-05-02
Rickard Sjöblom	Ledamot	2025-05-02	
Jarno Ylivirta	Ledamot	2022-05-02	
Kaj Virtanen	Ledamot	2023-05-16	
Camilla Eliasson	Ledamot	2024-05-09	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Cecilia Berlin, Kaj Virtanen och Jarno Ylivirta.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Cecilia Berlin, Kaj Virtanen och Camilla Eliasson.

Revisorer har varit: Lars Andersson med Kim Fredriksson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Sofie Englund (sammankallande) och Stefan Larsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-28. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar. Två extrastämmor hölls under året (2025-03-05 och 2025-05-25) med anledning av ombyggnationen av två lägenheter samt uppdatering av andelstalen för dessa lägenheter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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 2025-09-03. Arbetet med anpassning av underhållsplanen till den kommande övergången till K3-regelverket har påbörjats.

- Boende på Bergmossevägen nr. 7 och 13 har köpt loss kvadratmeter i trapphusen som ägdes av Brf. Dalen.
- Styrelsen har påbörjat utredning/installation av bergvärmeanläggning.
- Service av installerade luftvärmepumpar installerade i etapp 1 utförd.
- Besiktning av lekplatserna med godkänt resultat.
- Underhållssyn utförd med HSB och förvaltare Nacka Drift

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2019	OVK besiktningar lägenheter
2020	Byte av dålig panel på förråd och ommålning södersidor
2021	Besiktning av lekplatserna
2022	Installation av 8 st.laddplatser för elbilar
2022	Besiktning av lekplatserna
2022	Installation av AC etapp 1 för bostadsrätterna.
2023	Besiktning av lekplatserna
2023	Installation av AC etapp 2 för bostadsrätterna.
2024	Besiktning av lekplatserna
2025	Service av installerade luftvärmepumpar installerade i etapp 1 utförd.
2025	Ytskiktsrenovering av föreningslokal
2025	Utbyte av påkörningsskydd på parkeringsplatser påbörjad.
2025	Besiktning av lekplatserna
2025	Underhållssyn

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

Årtal	Åtgärd
2025	OVK besiktning förskolan
2025	Renovering, målning av föreningslokalen
2025	Uppdatering av trädvårdsplanen
2025	Service på AC etapp 1 som installerats i lägenheterna
2026	Service på AC etapp 2 som installerats i lägenheterna
2026	Förberedelse av el inför bergvärmeanläggning
2026	Renovering av köksinredning och altan i föreningslokal
2026	Injustering av värme
2027	Demontering av VVC
2027	Bergvärmeanläggning
2028	OVK besiktning gruppboende ,förskolan och rengöring av fläkt i LHG.
2028	Utredning och start av yttertak

Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåtit och 2 upplåtits (ändrad area i samband med köp av kvadratmeter i trapphusen).

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 174 och under året har det tillkommit 19 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 177.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	165	81	52	146	213
Skuldsättning, kr/kvm	4 749	4 778	4 778	4 778	4 778
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 749	4 778	4 778	0	0
Räntekänslighet, %	6	6	7	8	8
Energikostnad, kr/kvm	291	253	221	222	221
Årsavgifter, kr/kvm	785	719	649	662	662
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	85	84	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	843	786	716	664	653
Nettoomsättning, tkr	9 040	8 629	7 836	7 371	7 239
Resultat efter finansiella poster, tkr	682	-588	-1 734	-1 288	-1 285
Soliditet, %	58	58	58	59	59

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	31 881 043	0	0	31 881 043
Kapitaltillskott/extra insats, kr	45 000 000	0	0	45 000 000
Upplåtelseavgifter, kr	8 818 838	0	7 335 662	16 154 500
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 829 784	0	1 760 100	7 589 884
S:a bundet eget kapital, kr	91 529 665	0	9 095 762	100 625 427
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-16 297 171	-588 300	-9 095 762	-25 981 233
Årets resultat, kr	-588 300	588 300	682 075	682 075
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-16 885 471	0	-8 413 687	-25 299 158
S:a eget kapital, kr	74 644 194	0	682 075	75 326 269

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 916 000 kr samt ianspråktagande skett med 155 900 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	-24 221 133
Årets resultat, kr	682 075
Reservation till underhållsfond, kr	-1 916 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	155 900
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-25 299 158

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-25 299 158

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	
Rörelseintäkter				
Nettoomsättning	Not 2	9 040 048	8 629 082	
Övriga rörelseintäkter	Not 3	373 294	86 394	
Summa Rörelseintäkter		9 413 343	8 715 476	
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-5 225 499	-5 032 481	
Övriga externa kostnader	Not 5	-342 588	-202 991	
Personalkostnader	Not 6	-445 248	-499 983	
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 372 121	-1 433 394	
Summa Rörelsekostnader		-7 385 456	-7 168 849	
Rörelseresultat		2 027 887	1 546 627	
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	87 222	83 116	
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 433 034	-2 218 044	
Summa Finansiella poster		-1 345 812	-2 134 927	
Resultat efter finansiella poster		682 075	-588 300	
Resultat före skatt		682 075	-588 300	
Årets resultat		682 075	-588 300	

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	122 902 627	124 274 747
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		122 902 627	124 274 747
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		122 903 127	124 275 247

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	13 104
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	2 948 466	1 380 783
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	423 387	317 064
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 371 853	1 710 951
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		3 500 000	3 100 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		3 500 000	3 100 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 12	57 882	74 735
<i>Summa Kassa och bank</i>		57 882	74 735
Summa Omsättningstillgångar		6 929 734	4 885 686
Summa Tillgångar		129 832 861	129 160 933

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		93 035 543	85 699 881
Fond för yttre underhåll		7 589 884	5 829 784
Summa Bundet eget kapital		100 625 427	91 529 665
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-25 981 233	-16 297 171
Årets resultat		682 075	-588 300
Summa Ansamlad förlust		-25 299 158	-16 885 471
Summa Eget kapital		75 326 269	74 644 194

Skulder

<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	53 000 000	53 000 000
Leverantörsskulder		305 798	372 208
Skatteskulder		27 662	16 018
Övriga kortfristiga skulder		103 602	54 040
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 069 530	1 074 473
Summa Kortfristiga skulder		54 506 592	54 516 739
Summa Skulder		54 506 592	54 516 739

Summa Eget kapital och skulder		129 832 861	129 160 933
--------------------------------	--	-------------	-------------

2025-01-01	2024-01-01
2025-12-31	2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 027 887	1 546 627
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 372 121	1 433 394
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 372 121	1 433 394
Erhållen ränta	90 999	81 670
Erlagd ränta	-1 436 130	-2 224 570
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 054 876	837 121
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-130 701	-216 360
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-7 051	286 878
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-137 751	70 518
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 917 125	907 639
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	58 299
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	58 299
Årets kassaflöde	1 917 125	965 938
Likvida medel vid årets början	4 543 997	3 578 059
Likvida medel vid årets slut	6 461 122	4 543 997

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

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

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 och fastighetsskatt. Tidigare år betalade föreningen även skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	46 520 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
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 378 086	7 127 430
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	282 419	211 860
	Årsavgifter lokaler	1 098 624	1 062 798
	Årsavgifter lokaler informationsöverföring	5 136	3 852
	Hyror förbrukningsbaserad	98 728	0
	Hyror informationsöverföring	0	71 904
	Hyror övrigt	3 600	3 600
	Övriga primära intäkter	173 455	147 638
	Summa Bruttoomsättning	9 040 048	8 629 082
	Summa Nettoomsättning	9 040 048	8 629 082

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	373 294	86 394
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	373 294	86 394
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-633 057	-928 320
	Snö och halk-bekämpning	-5 061	-5 061
	Reparationer	-172 048	-238 291
	Planerat underhåll	-155 900	-48 316
	Försäkringsskador	-15 410	-52 184
	El	-286 931	-215 758
	Uppvärmning	-1 751 768	-1 524 793
	Vatten	-1 207 554	-1 068 577
	Sophämtning	-296 029	-292 822
	Fastighetsförsäkring	-215 135	-210 882
	Kabel-TV och bredband	-292 585	-279 587
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-192 684	-167 890
	Övriga driftkostnader	-1 337	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 225 499	-5 032 481
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-100 184	-47 708
	Administrationskostnader	-107 411	-39 126
	Extern revision	-7 000	-16 375
	Medlemsavgifter	-38 700	-38 970
	Föreningsverksamhet	-16 581	-12 170
	Övriga förvaltningskostnader	-72 712	-48 641
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-342 588	-202 991

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-13 752	-12 600
	Övriga arvoden	-266 645	-244 125
	Löner och övriga ersättningar	-57 640	-113 125
	Sociala avgifter	-107 211	-130 133
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-445 248	-499 983
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	9 362	2 469
	Ränteintäkter placeringar	75 209	80 246
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 652	401
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	87 222	83 116
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 432 121	-2 214 678
	Övriga räntekostnader	-913	-3 366
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 433 034	-2 218 044

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	165 182 600	165 182 600
	Ingående anskaffningsvärde mark	5 679 000	5 679 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	280 210	338 510
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-58 299
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	171 141 810	171 141 810
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-46 867 063	-45 494 943
	Årets avskrivningar	-1 372 120	-1 372 120
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-48 239 184	-46 867 063
	<i>Utgående redovisat värde</i>	122 902 627	124 274 747
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	150 000 000	129 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 667 000	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	46 000 000	52 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 321 000	0
	<i>Summa</i>	201 988 000	181 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	136 988 000	136 988 000
	Varav i eget förvar	-9 761 000	-9 761 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	127 227 000	127 227 000

Begäran om omprövning av fastighetstaxering har lämnats in till Skatteverket. Det senaste taxeringsbeslutet tar inte hänsyn till specialenheten, därav högre taxeringsvärde för föreningens lokaler.

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 903 241	1 369 262
	Övriga fordringar	45 225	11 521
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 948 466	1 380 783

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	7 302	11 079
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	416 085	305 985
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	423 387	317 064

Not 12	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Swedbank	57 882	74 735
<i>Summa Kassa och bank</i>	57 882	74 735

Not 13	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	2,24%	2026-03-28	53 000 000	0
			53 000 000	0

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	53 000 000
Kortfristig del	53 000 000

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	706 187	698 436
Upplupna räntekostnader	9 898	12 994
Övriga upplupna kostnader	353 445	363 043
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 069 530	1 074 473

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen 2026-02-10.

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 Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö
Org.nr 716420-4203

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Dalen i Värmdös finansiella ställning per den 31 december 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 revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. 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 för LCE 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 för LCE 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 Bostadsrättsförening Dalen i Värmdö för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ola Olsson
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Andersson
Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2025

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

Cecilia Berlin

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-17 kl. 07:27:02



Kaj Virtanen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-20 kl. 16:06:54



Camilla Eliasson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-11 kl. 15:01:40



Rickard Sjöblom

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-20 kl. 10:15:21



Jarno Ylivirta

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-17 kl. 07:52:50



Janurban Modigh

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-19 kl. 07:57:45



Lars Andersson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-20 kl. 23:40:09



Ola Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-23 kl. 11:45:39



Revisionsberättelse 2025

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

Lars Andersson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-20 kl. 23:41:22



Ola Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-23 kl. 11:47:11



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.