

Brf Dalen 9
Org nr 769608-0709

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-05-21 samt därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman	
Maria Lasu Nylund	Ordförande	2027	
Henrik Wiechel	Ledamot	2027	
Max Gertonson	Ledamot	2027	
Giovanni Polastri	Ledamot	2027	Avgått p.g.a. flytt
Simon Pohjanen Strignert	Suppelant	2026	

Styrelsen har sedan extra föreningsstämma 2025-09-28 samt därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman	
Maria Lasu Nylund	Ordförande	2026	
Henrik Wiechel	Ledamot	2027	
Max Gertonson	Ledamot	2027	
Eva Lundmark	Ledamot	2027	Invald 2025-09-28
Simon Pohjanen Strignert	Suppelant	2026	

Styrelsen har under året hållit sju protokollförda sammanträden samt två konstituerande sammanträden, ett efter respektive stämma.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2024-12-09.

Föreningens styrelse har sitt säte i Sundbybergs kommun, Stockholms län.

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

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Thomas Borg, Redovisningsborgen.

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Magdalena Protic och Eva-Lisa Steen.

Föreningsstämman reserverade 91 800 kr + uppräknings på 2,6% i arvode till styrelsen, vilket motsvarar 94 187 kr.

Föreningen förvärvade per 2004-10-01 fastigheten Dalen 9, Sundbybergs kommun, av Alecta Pensionsförsäkring, ömsesidigt. Fastigheten är bebyggd med två flerbostadshus i 4 plan, jämte vind och källare. Fastigheten rymmer 33 st bostäder och 10 st lokaler/förråd.

Fjärrvärme. Föreningen har inga garage.

Lägenhetsfördelning:

4 st	1 rum och kök
1 st	1,5 rum och kök
20 st	2 rum och kök
7 st	3 rum och kök
1 st	5 rum och kök

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

En lokal är upplåten med bostadsrätt och är under ombildning till bostadslägenhet.

Total boyta 1 888 m².

Lokalyta med bostadsrätt 26 m² (28 m² innan ombyggnation och enligt nuvarande taxeringsbesked).

Lokalyta med hyresrätt 264,2 m².

Totalyta enligt nu gällande taxeringsbesked 2 179 m².

Nybyggnadsår 1945, värdeår 1987.

Under räkenskapsåret har fyra bostadsrätter överlåtits.

Föreningen har en aktuell underhållsplan. Identifierat underhåll finns fram t.o.m. år 2032. Syftet med underhållsplanering är att styrelsen ska kunna sätta långsiktigt hållbara avgiftsnivåer. Det totala underhållsbehovet i föreningen uppskattas till 2 881 tkr under kommande 9 år. Föreningen redovisar enligt K3-regelverket, därmed är avsättning till fond för yttre underhåll lägre än faktiskt underhållsbehov enligt underhållsplan då del av underhållsåtgärderna ej kommer att belasta fonden utan istället tas upp för avskrivning.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Brandkontoret, Stockholm.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har avtal med P.O.S. Fastighetsvård AB om fastighetsskötsel och dygnet runt service. Smart Förvaltning Sverige AB utför städning av trapphus.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens årsavgifter höjdes 7,5 procent per 2025-01-01.

Föreningens källarlocal kommer att ombildas till bostad med bostadsrätt när alla förutsättningar är uppfyllda, kvarstående i slutet av 2025 var slutlig radonmätning.

Föreningen har under 2025 att erhålit ett nytt taxeringsbesked för föreningens fastighet, gällande för åren 2025-2027, se not 9.

Föreningen har under året renoverat föreningens balkonger, arbete färdigställdes i årsskiftet 2025/2026 och investeringen kommer tas upp för avskrivning med start 2026. Uppkomna investeringskostnader är i per 2025-12-31 hanterade som pågående nyanläggning, se not 10. Föreningen har i samband med investeringen lyft nya lån på 2 300 tkr hos SBAB i slutet av juli 2025.

Föreningen har yrkat avdrag för ingående moms i enlighet med artiklar 173.1 och 174 i mervärdesskattedirektivet 2006/112/EG med direkt effekt och med anledning av Skatteverkets uppdaterande ställningstagande. Av Skatteverket återbetalad ingående moms för åren 2019-2025 kommer att påverka resultatet under räkenskapsår 2026 efter att Skatteverket godkänt omprövningarna.

I samband med höstens budgetarbete beslutade styrelsen att lämna årsavgifterna oförändrade inför 2026.

Flerårsöversikt

		<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsättning	kr	2 175 242	2 023 134	1 817 485	1 600 921
Resultat efter finansiella poster	kr	-255 170	-539 437	-182 054	-275 917
Soliditet	%	56	61	58	56
Likviditet	%	135	280	461	107
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	959	889	778	688
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	986	916	805	
Skuldsättning per kvm	kr	7 556	6 497	7 059	7 092
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	8 598	7 389	8 148	8 356
Energikostnad per kvm	kr	248	237	213	205
Räntekänslighet (grundavgift)	%	9,0	8,3	10,5	12,1
Räntekänslighet (total avgift)	%	8,7	8,1	10,1	
Sparande per kvm	kr	192	136	186	175
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	86,79	86,23	83,19	

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; hyreslokal har upplåtits med bostadsrätt under året (november 2023), varför nyckeltalet påverkats år 2023 samt påverkar jämförbarheten mellan åren. Yta som är upplåten med bostadsrätt per 2023-12-31 uppgår till 1 853 kvm bostadsyta och 35 kvm lokalyta (framtida bostad).

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Under året har föreningen en avgiftsförlust för nyligen upplåten lokal med bostadsrätt för ombyggnation till bostad till följd av försenat tillträde.

Upplysning om Energikostnad per kvm; Kostnader för hushållsel ingår inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften).

Upplysning om Sparande; Nyckeltalet är år 2023 justerat med intäkter för statligt elstöd.

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa en hållbar ekonomi med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden. Styrelsen tar löpande ställning till föreningens avgiftsnivå för att säkerställa föreningens förmåga att hantera framtida åtaganden, där med beslutade styrelsen om en avgiftsökning med 7,5 % från och med 2025-01-01, inför 2026 beslutade styrelsen om oförändrade årsavgifter.

Styrelsens bedömning är att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Framtida avgiftshöjningar kan inte uteslutas.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	19 446 006	2 031 766	1 850 437	-1 483 952	-539 437
Inbetalda insatser	324 800				
Inbetalda upplåtelseavgifter		1 210 200			
Reservering till yttre fond			175 000	-175 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-204 766	204 766	
Balansering av föregående års resultat				-539 437	539 437
Årets resultat					-255 170
Belopp vid årets utgång	19 770 806	3 241 966	1 820 671	-1 993 623	-255 170

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-1 993 623
Årets resultat	-255 170
	<u>-2 248 793</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:	
Reservering till fond för yttre underhåll	219 421
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-55 407
I ny räkning balanseras	-2 412 807
	<u>-2 248 793</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:	
Resultat enligt resultaträkning	-255 170
Dispositioner	-164 014
	<u>-419 184</u>
Årets resultat efter dispositioner	

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 984 595
---	-----------

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	2 175 242	2 023 134
Övriga rörelseintäkter		0	12 279
Summa rörelseintäkter		2 175 242	2 035 413
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 056 075	-1 115 412
Periodiskt underhåll	5	-55 407	-204 766
Övriga externa kostnader	6	-227 652	-176 971
Arvoden och personalkostnader	7	-129 490	-122 570
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-618 685	-630 035
Summa rörelsekostnader		-2 087 309	-2 249 754
Rörelseresultat		87 933	-214 341
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	81 181	113 060
Räntekostnader och liknande resultatposter		-424 284	-438 156
Summa finansiella poster		-343 103	-325 096
Resultat efter finansiella poster		-255 170	-539 437
Årets resultat		-255 170	-539 437
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-255 170	-539 437
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		55 407	204 766
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-219 421	-175 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-419 184	-509 671

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1, 2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	35 292 465	35 911 150
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	3 159 787	102 375
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>38 452 252</u>	<u>36 013 525</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		3 600	3 600
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>3 600</u>	<u>3 600</u>
Summa anläggningstillgångar		38 455 852	36 017 125
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	11	218	179
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		59 192	56 400
Klientmedel i SHB		2 211 278	1 464 152
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 270 688</u>	<u>1 520 731</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		1 186	5 020
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 186</u>	<u>5 020</u>
Summa omsättningstillgångar		2 271 874	1 525 751
Summa tillgångar		40 727 726	37 542 876

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		19 770 806	19 770 806
Upplåtelseavgifter		3 241 966	3 241 966
Fond för yttre underhåll		1 820 581	1 850 347
<i>Summa bundet eget kapital</i>		24 833 353	24 863 119
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 993 623	-1 483 952
Årets resultat		-255 170	-539 437
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-2 248 793	-2 023 389
Summa eget kapital		22 584 560	22 839 730
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	11 345 172	8 917 497
Summa långfristiga skulder		11 345 172	8 917 497
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	5 112 325	5 240 000
Leverantörsskulder		1 069 331	96 553
Skatteskulder		16 377	6 317
Övriga skulder	14	23 326	15 828
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		576 635	426 951
Summa kortfristiga skulder		6 797 994	5 785 649
 Summa eget kapital och skulder		 40 727 726	 37 542 876

Kassaflödesanalys

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster 87 933 -214 342

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 618 685 630 035

Erhållen ränta 27 181 62 661

Erhållna utdelningar 54 000 50 400

Erlagd ränta -424 284 -438 156

363 515 90 598

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar -2 831 888

Ökning/minskning leverantörsskulder 972 778 13 361

Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder 167 241 93 042

Kassaflöde från den löpande verksamheten 1 500 703 197 889

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar -3 057 412 -1 470 100

Kassaflöde från investeringsverksamheten -3 057 412 -1 470 100

Finansieringsverksamheten

Inbetalda upplåtelseavgifter 0 1 210 200

Inbetalda Insatser 0 324 800

Upptagna lån 2 300 000 0

Amortering av skuld 0 -1 225 075

Kassaflöde från finansieringsverksamheten 2 300 000 309 925

Årets kassaflöde 743 291 -962 286

Likvida medel vid årets början 1 469 172 2 431 458

Öresavrundning 1 0

Likvida medel vid årets slut 2 212 464 1 469 172

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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 föreningen och intäkterna kan beräknas på tillförlitligt sätt. Årsavgifter och eventuella hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen. Förskottsbetalningar redovisas som förutbetalda intäkter.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,01 % Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas). Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningens källarlokal kommer att ombildas till bostad med bostadsrätt när alla förutsättningar är uppfyllda, vilket beräknas ske under 2026.

Föreningen har under året renoverat föreningens balkonger, arbete färdigställdes i årsskiftet 2025/2026 och investeringen kommer tas upp för avskrivning med start 2026. Uppkomna investeringskostnader är i per 2025-12-31 hanterade som pågående nyanläggning, se not 10.

Upplysningar till resultaträkningen**Not 3 Nettoomsättning**

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 805 772	1 667 150
Årsavgifter lokaler (framtida bostäder)	30 240	40 798
Hyror lokaler	192 588	200 076
Hyror parkering	47 600	48 000
Övriga hyresintäkter	24 730	23 760
Kabel-TV avgifter	51 840	51 840
Övriga hyrestillägg	5 448	8 208
Övriga intäkter	19 544	27 770
Brutto	2 177 762	2 067 602
Övriga avgiftsnedsättningar (årsavgifter lokaler)	0	-4 688
Hyresförluster vakanser lokaler	2 000	-36 000
Övriga vakanser hyresförluster	-4 520	-3 780
Summa nettoomsättning	<u>2 175 242</u>	<u>2 023 134</u>

I årsavgiften ingår värme, vatten samt kabel-tv, bredband, telefoni. Årsavgiften för kabel-tv debiteras per lägenhet. Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Övriga avgiftsnedsättningar avseer avgiftsförlust för föredetta hyreslokaler under ombildningen till bostadsrätt.

Det positiva utfallet för 2025 avseende hyresförluster vakanser lokaler avser efterdebitering för 2024 som belastar år 2025.

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Fastighetsskötsel	84 433	85 798
Reparationer, löpande underhåll	99 099	215 233
Elavgifter	88 502	82 064
Uppvärmning	314 887	301 763
Vatten och avlopp	137 094	131 588
Renhållning	100 818	88 960
Försäkringar	45 198	41 061
Kabel-TV / Internet	59 482	61 290
Övriga fastighetskostnader	37 266	30 576
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	89 296	77 080
Summa driftskostnader	<u>1 056 075</u>	<u>1 115 413</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Målning trapphus	43 047	0
Vindskydd runt gården	8 860	0
OVK besiktning och åtgärder	3 500	0
Rökluckor	0	64 004
Uppdragering nödtelefon i hiss	0	12 850
Trädgård	0	37 513
Taköversyn	0	90 399
Summa periodiskt underhåll	<u>55 407</u>	<u>204 766</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	6 751	3 533
Kontorsmaterial	0	73
Porto	440	360
Indrivning	369	0
Revision	10 258	10 690
Föreningsmöten	253	2 220
Ekonomisk och administrativ förvaltning	78 612	76 023
Övriga förvaltningskostnader	19 059	25 816
Konsultarvoden*	105 597	52 035
Medlems- och föreningsavgifter	6 313	6 221
Summa övriga externa kostnader	<u>227 652</u>	<u>176 971</u>

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Arvode styrelse	94 187	91 800
Sociala kostnader	29 592	28 844
Kostnadsersättning	5 711	1 926
Summa arvoden, personalkostnader	<u>129 490</u>	<u>122 570</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	26 522	62 322
Övriga ränteintäkter	659	339
Utdelning MBF	54 000	50 400
Summa finansiella intäkter	<u>81 181</u>	<u>113 061</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	30 790 553	29 422 827
Inköp/Aktiveringar, dränering	0	814 673
Inköp/Aktiveringar, tillgänglighetsanpassning/ramp	0	461 213
Inköp/Aktiveringar, dörrar källare	0	91 839
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 790 553	30 790 552
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 059 403	-5 440 714
Årets avskrivningar	-618 685	-618 689
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 678 088	-6 059 403
Utgående planenligt värde	<u>24 112 465</u>	<u>24 731 150</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	11 180 000	11 180 000
Utgående planenligt värde	11 180 000	11 180 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>35 292 465</u>	<u>35 911 150</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	32 564 000	27 921 000
Taxeringsvärde mark	23 904 000	21 771 000
	56 468 000	49 692 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	53 400 000	47 200 000
Lokaler	3 068 000	2 492 000
	56 468 000	49 692 000

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	102 375	0
- Inköp, balkonger	3 057 412	102 375
Utgående anskaffningsvärden	3 159 787	102 375
Redovisat värde	<u>3 159 787</u>	<u>102 375</u>

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skattekontot	218	179
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>218</u>	<u>179</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	1,26	2026-10-29	5 112 325
Stadshypotek	2,57	2027-10-29	4 740 000
SBAB	3,73	2028-03-15	3 805 172
Stadshypotek	3,35	2028-03-30	500 000
SBAB	2,81	2028-07-12	2 300 000
Summa skulder till kreditinstitut			16 457 497
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-5 112 325
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			11 345 172
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			16 457 497

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	18 000 000	18 000 000
Summa ställda säkerheter	18 000 000	18 000 000
Eventalförpliktelser		

Inga eventalförpliktelser finns.

Not 14 Övriga skulder

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Moms	8 422	4 158
Skulder till MBF	3 234	0
Deponerade medel	11 670	11 670
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>23 326</u>	<u>15 828</u>

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-08.

Datum framgår av den elektroniska underskriften.

Maria Lasu Nylund
Ordförande

Henrik Wiechel

Max Gertonson

Eva Lundmark

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Thomas Borg
Revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

MARIA LASU NYLUND Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-08 10:52:04 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIA LASU NYLUND

Maria Lasu Nylund

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 94.234.72.82

HENRIK WIECHEL Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-08 11:24:57 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Henrik Wiechel

Henrik Wiechel

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 95.193.70.147

MAX GERTONSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-08 13:46:59 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAX GERTONSON

Max Gertonson

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 2.67.184.230

EVA LUNDMARK Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-08 12:53:30 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: EVA M LUNDMARK

Eva Lundmark

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 46.59.60.126

<i>Signerat med Svenskt BankID</i>		<i>2026-05-11 07:47:11 UTC</i>	
Undertecknare		Datum	
Namn returnerat från Svenskt BankID: THOMAS BORG			
Thomas Borg		Leveranskanal: E-post IP-adress: 212.100.101.196	

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Dalen 9 769608-0709.

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i **Bostadsrättsföreningen Dalen 9 för år 2025-01-01 - 2025-12-31.**

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen.

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision. Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna.

I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen/årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och disponerar resultatet enligt förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Bandhagen Datum som framgår av min signatur

Thomas Borg
Revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

THOMAS BORG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-11 15:39:26 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: THOMAS BORG

Thomas Borg

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 212.100.101.196