

Årsredovisning
för
HSB:s Bostadsrättsförening Dalen i Järfälla
716417-6625
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.

Namn	Roll
Kerstin Lanner	Sammanställande
Pär-Åke Carlsson	

Föreningen äger fastigheten Viksjö 9:255 i Järfälla kommun.

Föreningen har även en föreningslokal och en lägenhet för uthyrning till medlemmar. Dessutom finns 15 parkeringsplatser utan el, 74 parkeringsplatser med el, 68 garageplatser med el samt 4 mc-platser av dessa p-platser finns 17 parkeringar installerade med laddstolpar för elbil. Förenings garageyta uppgår till 1 680 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar och inkluderar ansvars- och husbocksförsäkring. I försäkringen ingår också fullserviceavtal med Anticimex. Denna försäkring inkluderar ansvarsförsäkring för styrelsen. Försäkringen har inget bostadsrättstillägg för medlemmar utan detta måste medlemmen själv teckna.

Fastighetsadresser:

Astrakangränd 2 - 39 Clementingränd 1 - 53
Aprikosgränd 1 - 48 Pärönvägen 5 - 49

Antal	Typ	Total yta
57	2 rum & kök	4018,5
52	3 rum & kök	4368
33	4 rum & kök	3837

El & Fastighetsservice AB utför löpande besiktning och informerar styrelsen. Styrelsen utför en årlig yttre besiktning tillsammans med EFS AB. Styrelsen har en aktuell upprättad underhållsplan som sträcker sig fram till 2049 som varje år revideras och justeras tillsammans med EFS AB.

Järfälla Redovisning AB sköter den ekonomiska förvaltningen vad avser bokföring, bokslut, årsredovisning och inkomstdeklaration samt ansvarar för medlemsförteckning och pantsättningsregister.

Avtal

Teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel finns tecknat med El & Fastighetsservice AB (EFS AB).

Markskötsel och snöröjning finns tecknat med Malm Trädgårdsanläggningar AB.

Ekonomisk förvaltning finns tecknat med Järfälla Redovisning AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret 2025 har följande underhållsåtgärder genomförts i föreningen.

- Årlig kontroll brandsäkerhet
- Årlig lekplatsbesiktning
- Årlig kontroll yttertak och vindar
- Byte gavelspetsar på alla hus
- Löpande underhåll
- Information från styrelsen har delats ut 12 gånger

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det planerade underhållet som syftar till att erhålla lång livslängd på föreningens anläggningstillgångar finns med i underhållsplanen. Underhållsplanen har reviderats under 2025. Styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning om 2 procent från och med 2026-01-01.

- Löpande underhåll
- OVK
- Målning " små" gavelspetsar
- Renovering/byte fasad/vindskivor på föreningslokal
- Årlig kontroll yttertak och vindar
- Årlig kontroll brandsäkerhet
- Årlig lekplatsbesiktning

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 189 (178) medlemmar. Ingen enskild ägare innehar mer än 10% av föreningens andelstal. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 13 (10) överlåtelse och 0 (0) benefika fång genom arv, gåva eller bodelning skett och godkänts av styrelsen.

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Höjning av årsavgifterna 2% 2025 (0% 2024).

Fastighetsavgift

Underlag för bostäder & mark är 0,3% på 193 906 000 :- (203 007 000:-) och 1% på 6 906 000:- (5 007 000:-) avseende lokaler. Skatten beräknas till 313 868 kr (281 530 kr) för 2025. Fastighetsavgiften är max 1 724 kr (1 630 kr) per lägenhet för taxering av hyreshusenhet.

Yttre underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs med SEK 400 000:- för 2025 enligt underhållsplanen. Ingen återföring görs då föreningen visar ett positivt resultat.

Fonderade medel redovisas under bundet eget kapital.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat & ställning

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning tkr	8 250	8 059	8 062	7 473	7 479
Rörelseresultat tkr	2 328	1 608	2 476	1 494	835
Resultat efter finansiella poster tkr	1 170	388	1 480	706	47
Soliditet (%)	44	43	32	40	39
Balansomslutning tkr	89 277	88 643	90 895	90 111	90 228
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 933	3 985	4 201	4 264	4 339
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89	89	88	92	92
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	603	591	591	563	563
Sparande per kvm (kr/kvm)	220	186	226	188	191
Räntekänslighet (%)	7	7	7	8	8
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	75	66	58	70	56
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 458	3 503	3 693	3 749	3 814

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 261 200	31 915 000	9 112 135	-6 530 323	388 118	38 146 130
Disposition av föregående års resultat:				388 118	-388 118	0
Avsättning yttre underhåll			-309 000	309 000		0
Årets resultat					1 170 081	1 170 081
Belopp vid årets utgång	3 261 200	31 915 000	8 803 135	-5 833 205	1 170 081	39 316 211

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 833 204
årets vinst	1 170 081
	-4 663 123

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	400 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-341 000
i ny räkning överföres	-4 722 123
	-4 663 123

Fond för yttre underhåll

Fond yttre underhåll 2025-12-31	8 803 135
Årets förändring	59 000

Fond för yttre underhåll efter stämmans beslut 2026-05-04 **8 862 135**

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

22e9ee0d3bkmeehtvscdeNCTD257-887B5C000Z155#ED0024-03D980-3KNDJ J

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 261 200	3 261 200
Uppskrivningsfond	13	31 915 000	31 915 000
Fond för yttre underhåll		8 803 135	9 112 135
		43 979 335	44 288 335
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-5 833 204	-6 530 322
Årets resultat		1 170 081	388 118
		-4 663 123	-6 142 204
Summa eget kapital		39 316 212	38 146 131
Långfristiga skulder	14, 15		
Skulder till kreditinstitut	16	31 092 876	16 990 568
Summa långfristiga skulder		31 092 876	16 990 568
Kortfristiga skulder	15		
Skulder till kreditinstitut		16 990 568	31 718 800
Leverantörsskulder		768 626	743 878
Aktuella skatteskulder		48 174	15 836
Övriga skulder		138 109	123 620
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	922 697	904 649
Summa kortfristiga skulder		18 868 174	33 506 783
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		89 277 262	88 643 482

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 170 081	388 118
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 548 399	1 494 149
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 718 480	1 882 267
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-257 712	244 306
Förändring av kortfristiga fordringar		-16 708	60 528
Förändring av leverantörsskulder		24 748	-3 173
Förändring av kortfristiga skulder		64 875	14 534
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 533 683	2 198 462
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-3 941 120	-456 594
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 941 120	-456 594
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-625 924	-2 615 924
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-625 924	-2 615 924
Årets kassaflöde		-2 033 361	-874 056
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		6 259 284	7 133 340
Likvida medel vid årets slut		4 225 923	6 259 284

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen, BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och BFNAR 2023:1 kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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. Avskrivning på byggnaden görs med en komponentavskrivning från och med 2014. 2024 har avskrivningar gjorts med ca 1.87 (1.87) % av anskaffningsvärdet. Markvärdet är inte föremål för avskrivning en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Markvärdet har skrivits upp under 2013 till taxeringsvärdet för att ge en mer rättvisande bild för fastighetens värde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1,87 %
Markanläggningar	5%
Inventarier, verktyg och installationer	20%

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nettoomsättning tkr

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster tkr

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.

Balansomslutning tkr

Företagets samlade tillgångar.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

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

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten 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.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

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

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	-7 368 168	-7 223 064
Överlåtelseavgifter	-19 199	-12 804
Pantsättningsavgifter	-13 524	-6 876
Garage och parkeringsplatser	-777 788	-742 459
Intäkter Aimo-park	-71 019	-73 754
Öresavrudning	1	0
	-8 249 697	-8 058 957

I föreningens årsavgifter ingår el, vatten, abonnemang för tv, bredband och sophämtning.

Not 3 Reparationer och löpande underhåll

	2025	2024
Underhåll fastighet & fastighetsskötsel EFS AB	284 179	351 493
Underhåll tvättutrymmen	31 422	46 657
Underhåll yttre miljö/snöröjning	651 075	704 334
Underhåll parkering & garage	17 494	24 732
	984 170	1 127 216

Not 4 Planerat underhåll

	2025	2024
Gemensamma utrymmen	341 215	709 571
	341 215	709 571

Under året har filtersystem bytts i samtliga lägenheter. Service av ventilationssystemet samt årlig taköversyn har genomförts. Renovering av trapphuset på Aprikosgränd 32–36 har utförts. Installation av radonsugar har genomförts för att förbättra inomhusmiljön.

Not 5 Driftskostnader

	2025	2024
El	440 724	410 008
Telia	338 112	521 159
Vatten	599 310	505 504
Renhållning och städning	300 726	318 791
	1 678 872	1 755 462

	2025	2024
Föreningsavgifter HSB	47 340	54 827
Fastighetsförsäkring	323 947	316 734
Advokat-/rättegångskostn	0	38 672
Övriga omkostnader (konto 5210-6250, 6540-6992)	52 293	65 342
	423 580	475 575

	2025	2024
Styrelsearvode och andra ersättningar		
Styrelsearvode	238 000	231 800
Mötesersättningar till styrelsen	28 800	25 500
Ersättningar till övriga förtroendevalda	11 500	18 175
Övriga föreningskostnader ej ersättningar med soc.avg.	8 105	2 089
	286 405	277 564
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	34 903	35 463
	34 903	35 463
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	321 308	313 027
 Ekonomisk förvaltning	 285 000	 285 000
Revisionsarvode	38 625	26 000
	323 625	311 000

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	70 222 516	70 222 516
Inköp	3 810 063	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	74 032 579	70 222 516
Ingående avskrivningar	-21 661 413	-20 402 185
Årets avskrivningar	-1 290 979	-1 259 228
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 952 392	-21 661 413
Ingående uppskrivningar mark	31 915 000	31 915 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	31 915 000	31 915 000
Utgående redovisat värde	82 995 187	80 476 103

Taxeringsvärden byggnader	145 882 000	138 580 000
Taxeringsvärden mark	48 024 000	64 427 000
	193 906 000	203 007 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelad enligt:
Bostäder 187 000 000 och Lokaler 6 906 000

Not 9 Markanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 205 686	1 205 686
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 205 686	1 205 686
Ingående avskrivningar	-456 385	-381 316
Årets avskrivningar	-65 214	-75 069
Utgående ackumulerade avskrivningar	-521 599	-456 385
Utgående redovisat värde	684 087	749 301

Not 10 Inventarier och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 320 135	951 041
Inköp	218 557	369 094
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 538 692	1 320 135
Ingående avskrivningar	-703 825	-543 973
Årets avskrivningar	-192 206	-159 852
Utgående ackumulerade avskrivningar	-896 031	-703 825
Utgående redovisat värde	642 661	616 310

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	87 500	0
Inköp	0	87 500
Omklassificeringar	-87 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	87 500
Utgående redovisat värde	0	87 500

2025-12-31 2024-12-31

2025-12-31 2024-12-31

2025-12-31 2024-12-31

2025-12-31 2024-12-31

Övriga skulder till kreditinstitut	16 990 568	31 718 800
	16 990 568	31 718 800

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SHB 15-199152-235506	2,180	2025-06-30	0	11 094 436
SHB 15-199152-589527	3,150	2025-03-03	0	9 212 000
SHB 15-199152-438225	0,93	2025-06-30	0	11 129 512
SHB 15-199152-721494	2,620	2026-10-30	9 905 254	10 006 430
SHB 15-199152-725685	2,49	2026-12-01	7 085 314	7 266 990
SHB 15-199152-775568	2,60	2028-06-30	11 006 872	0
SHB 15-199152-771736	2,43	2027-06-30	10 968 004	0
SHB 15-199152-750962	2,96	2029-03-01	9 118 000	0
			48 083 444	48 709 368
Kortfristig del av långfristig skuld*			16 990 568	31 718 800

* Planerad amortering för 2026 är 625 924 kr, lån som förfaller under 2026 planeras att villkorsändras med förlängd belåning.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntor	157 110	137 595
Förskottsbetalda årsavgifter	683 043	694 812
Revisionskostnader	28 000	17 000
Övriga poster (el.)	43 355	44 496
Övriga poster (Pre Zero)	11 188	10 746
	922 696	904 649

2025-12-31

2024-12-31

Företagsinteckning	59 394 800	59 394 800
	59 394 800	59 394 800

Årsredovisningen beslutades 2026-03-09

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Olov Clementz

Margareta Hedengrahn

Erik Thorén

Rolf Svegby

Vår revisionsberättelse har lämnats

William Lindström
revisor utsedd av HSB Riksförbund

Gerda Johansson
av stämman vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Olov Clementz

Styrelseledamot

Serienummer: 853558db454d8f[...]6069a03a50135

IP: 158.174.xxx.xxx

2026-03-10 07:39:19 UTC



MARGARETA HEDENGRAHN

Styrelseledamot

Serienummer: 5b40194ed8d567[...]8bc034d2137f1

IP: 195.67.xxx.xxx

2026-03-10 08:34:40 UTC



ERIK THORÉN

Styrelseledamot

Serienummer: 2b80a60256fb5f[...]e9c82c9617044

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-03-10 10:03:18 UTC



ROLF SVEGBY

Styrelseledamot

Serienummer: fd37940d6ccb2e[...]9db153f4f22aa

IP: 45.128.xxx.xxx

2026-03-10 11:02:15 UTC



SUSANNE ÖBERG

Ordförande

Serienummer: 2e5696c3fe4aa8[...]75ccafe2b9f00

IP: 81.229.xxx.xxx

2026-03-11 09:28:54 UTC



WILLIAM LINDSTRÖM

Revisor

Serienummer: ded660c5802ef4[...]f1fa8bf96d78e

IP: 213.88.xxx.xxx

2026-03-11 17:37:31 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Penneo-dokumentets källa: NCTW2517987B5C0502515H0V2Q-QD984-8X021

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Gerda Johansson

Revisor

Serienummer: 608437125afbd2[...]fb053894e3f4f

IP: 213.67.xxx.xxx

2026-03-16 08:54:09 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Dalen i Järfälla

Org.nr 716417-6625

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Dalen i Järfälla 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 Järfällas 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. Revisorernas 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 revisionssed 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 uppger, 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 Järfälla 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. Revisor 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 revisor 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 revisor 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

William Lindström
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gerda Johansson
Förtroendevald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

WILLIAM LINDSTRÖM

Revisor

Serienummer: ded660c5802ef4[...]f1fa8bf96d78e

IP: 213.88.xxx.xxx

2026-03-11 17:37:31 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Penneo-dokumenttryck: 1DD3B58AFC AHG3AWSEETD RIMDYK-TZHZWPLUJ305

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Gerda Johansson

Revisor

Serienummer: 608437125afbd2[...]fb053894e3f4f

IP: 213.67.xxx.xxx

2026-03-16 08:54:09 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.