

Årsredovisning

Brf Dalängen

716401-3570

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DALÄNGEN får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 13
- Underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Brf Dalängen är av Skatteverket klassad som ett privatbostadsföretag, dvs en så kallad "äkte bostadsrättsförening". Föreningen har ingen egentlig huvudman.

Föreningen har 46 bostadsrätter i småhus på fastigheten Bålsta 48:1. Föreningen äger marken. Den totala bostadsytan är 4 213 kvm enligt taxeringsbeslut.

Föreningen har en underhållsplan som avser 2022–2071. Planen är aktualiserad under året 2025.

1 januari 2025 tas den ekonomiska förvaltningen över av LB Företagsekonomi AB.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Folksam fr.o.m. 1 mars 2025, dessförinnan hos Länsförsäkringar Uppsala.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 62 medlemmar. Under året har sju medlemmar avgått, och elva medlemmar tillkommit. Antalet medlemmar vid året slut är 66

Styrelse

- Per Lage Nilsson – Ordförande
- Ann Christina Villman – Sekreterare
- Kerstin Claesson Callahan – Ledamot
- Karl Jöesaar – Ledamot
- Niklas Vedom – Ledamot

Suppleanter

- Håkan Hansen.
- Stefan Akmar

Revisor

- Allians Revision och Redovisning AB - Revisor ansvarig Per Lindblom.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 juni 2025. Vid stämman deltog 32 medlemmar.

Styrelsemöten

Under året har 14 protokollförda möten hållits.

Arvoden

- Ordförande: 11 000 kr
- Sekreterare: 10 000 kr
- Ledamot: 3 000 kr
- Möteservice: 300 kr/möte

Ekonomi

Styrelsen bedömer ekonomin som stabil inför de kommande åren.

Årsavgifterna höjs från 1 januari 2025 med 14% till följd av inflation samt ökade kostnader. Under året har föreningen genomfört en extra amortering om 3 Mkr på sina fastighetslån.

Väsentliga händelser

Händelser under året

- Under året målades 11 av de röda husen samt garaget.
- Takunderhåll innefattande rengöring av tak samt utbyte av skadade takpannor.
- Nya kompletteringar för gemensamma utrymmen.
- Installation av nya kärlgarage och laddboxar.
- Staket och grindar har reparerats och målats.
- Belysning i gemensamma utrymmen har setts över

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2501-2512	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Nettoomsättning	3 189	2 840	2 727	2 539	2 532
Resultat efter finansiella poster	-1 511	125	-1 797	-368	643
Soliditet %	71	68	12	23	23
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	5 827	6 663	6 803	4 590	4 745
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	735	662	646	602	
Sparande (kr) per kvadratmeter	147	193	73	-4	
Räntekänslighet %	8	10,1	10,5	7,6	
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	100	98	100	99	

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Den redovisade förlusten beror på kostnader för målning av huset. Föreningens framtida ekonomiska åtaganden bedöms kunna hanteras genom justeringar av årsavgifterna, samt löpande omförhandlingar av räntenivåer med kreditgivarna.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Uppskriv- ningsfond	Fond för yttre	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 145 160	58 000 000	2 274 764	583 545	125 065
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				125 065	-125 065
Avsättning underhållsfond			469 809	-469 809	
Årets resultat					-1 496 418
Belopp vid årets utgång	1 145 160	58 000 000	2 744 573	238 801	-1 496 418

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	238 801
Årets resultat	-1 496 418
<i>Summa</i>	<i>-1 257 617</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	469 809
Balanseras i ny räkning	-1 727 426
<i>Summa</i>	<i>-1 257 617</i>

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

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	1	3 188 536	2 839 898
Övriga rörelseintäkter		82 405	–
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 270 941	2 839 898
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2	-920 986	-986 856
Underhållskostnader	3	-2 119 900	-204 708
Övriga externa kostnader	4	-154 027	-120 665
Personalkostnader	5	-270 223	-139 306
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-675 193	-657 674
Summa rörelsekostnader		-4 140 329	-2 109 209
Rörelseresultat		-869 388	730 689
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27 138	105 542
Räntekostnader och liknande resultatposter		-668 556	-711 166
Summa finansiella poster		-641 418	-605 624
Resultat efter finansiella poster		-1 510 806	125 065
Resultat före skatt		-1 510 806	125 065
Årets resultat		-1 510 806	125 065

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	83 204 697	83 832 879
Inventarier, verktyg och installationer	7	315 394	72 584
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>83 520 091</i>	<i>83 905 463</i>
Summa anläggningstillgångar		83 520 091	83 905 463
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		62 365	33 100
Övriga fordringar		32 149	2 617
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	74 873	51 976
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>169 387</i>	<i>87 693</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 028 647	6 709 480
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>2 028 647</i>	<i>6 709 480</i>
Summa omsättningstillgångar		2 198 034	6 797 173
SUMMA TILLGÅNGAR		85 718 125	90 702 636

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser och insatsemissioner		1 145 160	1 145 160
Uppskrivningsfond		58 000 000	58 000 000
Fond för yttre underhåll		2 744 573	2 274 764
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>61 889 733</i>	<i>61 419 924</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		238 801	583 545
Årets resultat		-1 510 806	125 065
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-1 272 005</i>	<i>708 610</i>
Summa eget kapital		60 617 728	62 128 534
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	24 008 373	18 853 309
Summa långfristiga skulder		24 008 373	18 853 309
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		542 340	9 219 478
Medlemmarnas reparationsfond		13 036	13 036
Leverantörsskulder		38 763	11 048
Aktuella skatteskulder	10	44 836	26 552
Övriga skulder		68 713	56 650
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	384 336	394 029
Summa kortfristiga skulder		1 092 024	9 720 793
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		85 718 125	90 702 636

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-869 388	730 690
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	675 193	657 674
Erhållen ränta	27 138	105 542
Erlagd ränta	-668 556	-711 166
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-835 613	782 740
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-58 440	-52 153
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	10 726	-91 917
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-883 327	638 670
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-289 820	-51 926
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-289 820	-51 926
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-3 522 074	-589 620
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 522 074	-589 620
Årets kassaflöde	-4 695 221	-2 876
Likvida medel vid årets början	6 709 480	6 712 357
Likvida medel vid årets slut	2 014 259	6 709 481

NOTER

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp. Inkomsten från årsavgiften och hyresintäkters resultat avräknas linjärt över den kalendariska perioden.

Materiella anläggningstillgångar

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på det ursprungliga anskaffningsvärdet och den bedömda nyttjandeperioden. Följande avskrivningstider, uttryckta i antal år, tillämpas. Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader

Typ	Nyttjandeperiod
Grundkonstruktion (Stomme & grund)	100
Yttervägg (Fasad)	50
Yttertak	50
Fönster	40
Ventilation	25
El	60
Värme, sanitet, VA	50
Styr- och övervakning	15
Restpost	100

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avsättningar

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skulder

Skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Kassaflödesanalys

Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Nettoomsättning = Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

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

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

Skuldsättning per kvadratmeter = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning / yta upplåten med bostadsrätt

Sparande per kvadratmeter = justerat resultat / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: Justerat resultat beräknas enligt följande:

Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll

Räntekänslighet = Räntebärande skulder / årsavgifter

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter = Årsavgifterna / totala rörelseintäkter

Not 1	Nettoomsättningens innehåll	2025	2024
	Årsavgifter	3 095 097	2 715 024
	Kabel-TV	57 408	57 408
	Bostadsrättstillägg	19 414	16 038
	Laddstolpar	9 600	12 000
	El till laddstolpar	7 016	4 456
	Ersättning från medlem	0	32 972
	Överlåtelseavgifter-övriga ersättningar	4 000	2 000
	Försäkringsersättningar	78 405	0
	Summa	3 270 940	2 839 898

Not 2	Driftskostnader	2025	2024
	Förbrukningsinventarier o -material	6 720	18 372
	Filter till värmefläktar	–	36 969
	Markkostnader gemensamma områden	–	5 135
	Vinterkostnader	51 779	66 618
	Skadegörelse	0	0
	Elkostnader	42 026	36 561
	Vattenavgifter	32 670	6 732

Sophämtning	134 494	159 871
Grovsopor	5 754	34 013
Försäkring	126 731	127 027
Kabel TV	57 408	57 408
Fastighetsavgift	449 016	438 150
Summa	906 598	986 856

Not 3	Underhållskostnader	2025	2024
	VVS	22 500	6 879
	Värmeanläggningar övriga	29 309	41 846
	Fläktar - ventilation	120 731	23 338
	Elreparationer	23 923	9 651
	Låssystem	–	0
	Målning hus	1 426 532	28 500
	Hus utvändigt övrigt	0	35 429
	Staket/grindar/plank	0	6 589
	Föreningens förråd	17 449	17 223
	Övrigt underhåll	246 680	13 709
	Försäkringsskada	232 776	21 544
	Summa	2 119 900	204 708

Not 4	Övriga externa kostnader	2025	2024
	Övriga kostnader (porton,tele,m.m)	14 356	17 340
	Revisionsarvode (extern revisor)	36 996	24 250
	Ekonomisk förvaltning	38 000	35 000
	Förlikningslikvid	0	32 500
	Bankavgifter	5 754	5 725
	Medlemavgifter	5 270	5 850
	Konsultarvoden	53 651	0
	Summa	154 027	120 665

Not 5	Personal kostnader	2025	2024
	<i>Löner och andra ersättningar</i>		
	Föreningsarvode	50 200	67 900
	Vicevärd	10 000	10 000
	Övriga ersättning för underhållsarbete	145 160	30 000
	<i>Totala löner och andra ersättningar</i>	<i>195 360</i>	<i>97 900</i>
	<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
	Sociala kostnader	62 002	31 406
	<i>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader samt pensioner</i>	<i>257 362</i>	<i>129 306</i>

Not 6	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	33 821 406	33 821 406
	Utgående anskaffningsvärden	33 821 406	33 821 406
	Ingående avskrivningar	-9 988 527	-9 360 345
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-628 182	-628 182
	Utgående avskrivningar	-10 616 709	-9 988 527
	Redovisat värde	23 204 697	23 832 879
	Mark	60 000 000	60 000 000
	Taxeringsvärden	80 593 000	80 593 000

Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	372 855	320 929
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	289 820	51 926
	Utgående anskaffningsvärden	662 675	372 855
	Ingående avskrivningar	-300 271	-270 779
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-47 011	-29 492
	Utgående avskrivningar	-347 282	-300 271
	Redovisat värde	315 393	72 584

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Försäkring	42 920	40 892
	Snöröjningsavtal	0	3 425
	Medlemsavgift	5 270	5 850
	Hemsidan	–	1 029
	Övriga	–	780
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	48 190	51 976

Not 9	Skulder till kreditinstitut			
Långgivare, nr	Räntesats	Ränteändring	2025	2024
SBAB 92548432491	3,04%	2028-01-14	5 697 206	9 044 610
SBAB 92548432505	3,02%	2029-01-17	9 153 307	9 425 891
SBAB 92548432513	4,032%	2027-05-19	4 850 000	5 000 000
SBAB 92548432521	4,31%	2027-09-15	4 850 000	5 000 000
Kortfristig del av långf skuld			542 340	9 219 478
Summa			24 008 373	28 072 787

Lån med förfall under nästkommande verksamhetsår klassificeras i år inte som kortfristig skuld.

Not 10	Fastighetsskatt	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsavgift	463 404	438 150
	Summa	463 404	438 150

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna arvoden	2 800	4 200
	Upplupna arbetsgivareavgifter	286	245
	Upplupna kostnadsräntor	110 011	117 074
	Förutbetalda avgifter	276 350	253 096
	El	5 249	4 181
	Snöröjning	0	10 534
	Sophämtning	0	3 484
	Fortnox	0	172
	Handelsbanken	0	1 043
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	394 696	394 029

Not 12	Ställda säkerheter per skuldpost	2025-12-31	2024-12-31
	Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar	30 313 000	30 313 000

Den dag årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-05-08

UNDERSKRIFTER

Lage Nilsson
Styrelseordförande

Christina Villman
Styrelseledamot

Karl Jöessar
Styrelseledamot

Niklas Vedom
Styrelseledamot

Kerstin Claesson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Per Lindblom
Huvudansvarig auktoriserad revisor

Denna årsredovisning har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn: Ver.3 - ÅR - 2025 - Brf Dalängen.pdf
Checksumma: f23d21106feccf54a73d745e294949f5fb100801c0c4efe6d382af8a516addfb
Skickad: 2026-05-12 kl 10:22

Underskrift av årsredovisningen



Digitalt signerad av: Per Lage Nilsson
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-05-12 kl 10:22



Digitalt signerad av: Ann Christina Villman
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-05-12 kl 10:25



Digitalt signerad av: KARL JÖESAAR
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-05-12 kl 16:20



Digitalt signerad av: NIKLAS VEDOM
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-05-13 kl 12:18



Digitalt signerad av: KERSTIN CLAESSION
CALLAHAN
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-05-14 kl 08:05

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.
Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>