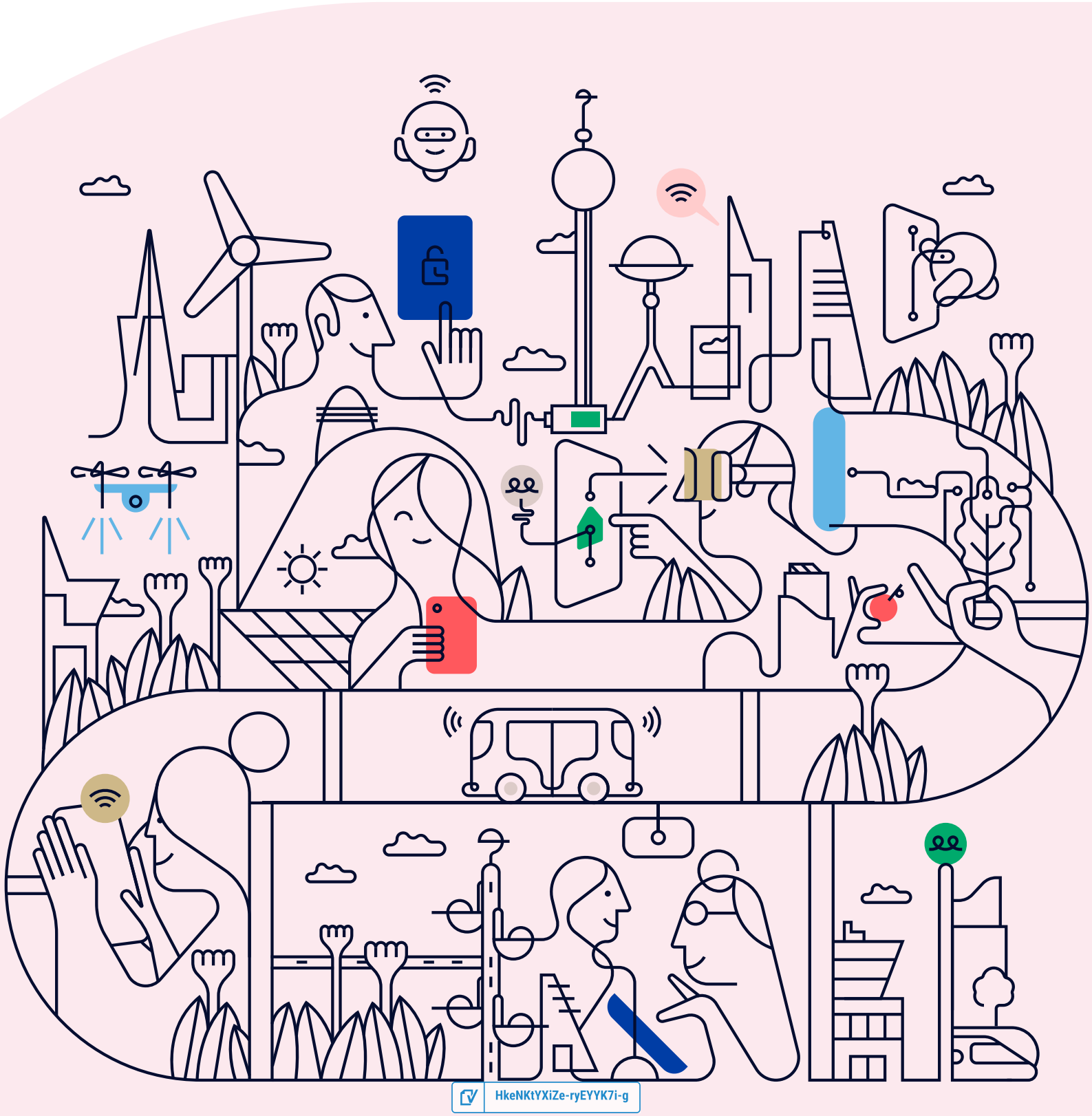
2025
Årsredovisning

Brf Dalen 10



HkeNKtYXiZe-ryEYYK7i-g

Välkommen till årsredovisningen för Brf Dalen 10

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 7
Flerårsöversikt ..... s. 8
Upplysning vid förlust ..... s. 8
Förändringar i eget kapital ..... s. 9
Resultatdisposition ..... s. 9

Resultaträkning ..... **s. 10**

Balansräkning ..... **s. 11**

Kassaflödesanalys ..... **s. 13**

Noter ..... **s. 14**

Underskrifter ..... **s. 22**

HkeNKtYXiZe-ryEYYK7i-g

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

HkeNKtYXiZe-ryEYYK7i-g

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-06-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-11-29 och nuvarande stadgar registrerades 2022-05-31 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm KV dalen 10	2007	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1982 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 1982.

Föreningen har 11 hyreslägenheter och 103 bostadsrätter om totalt 9 681 kvm och 2 lokaler om 258 kvm. Byggnadernas totalyta är 11 967 kvm.

Styrelsens sammansättning

Diane Zaid	Ordförande
Frida Granath	Sekreterare, avgått under året
Hajir Seradji	Kassör
Hellen Wanjiku Herdies	Ledamot
Linda Svedberg	Ledamot
Rebin Ståhl	Ledamot
Helena Berzelius	Suppleant
Caroline Witting	Suppleant

HkeNKtYXiZe-ryEYYK7i-g

Valberedning

Johan Martinsson
Rickard Engberg
Karin Rapp

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Andreas Holman	Extern revisor	Kungbron Borevision
Tove Holmqvist	Internrevisor	ordinarie
Margareta Olofson	Internrevisor	suppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-18.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

HkeNKtYXiZe-ryEYYK7i-g

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2026 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

2015
- Ventilation: Ventilationssystem, aggregat

2016
- OVK
- Garage: Renovering

2017
- Entréer/trapphus: Entrédörrar, portar, ytterdörrar, ytbehandling
- Avlopp: Avloppsledningar spolning

2018
- Energideklaration

2019
- Tak: Yttertak, plåt/tätskikt, takdetaljer, fläkthuvar, luckor
- Fasader: fasader, målning / putsning, träfasader målning
- OVK

2020
- Fasader: forts. målning/putsning

2022
- OVK
- Elanläggningar: Huvudcentraler, Stigare, elledningar
- Entréer/trapphus: Väggar, tak, fönster, belysning

2023
- Värme: Radiatorer, termostater

2024
- Ventilation: Ventilationssystem, aggregat
- Bergsvärme
- Tak: Takvvattning, hängrännor, stuprör

2025
- Montering av nya postboxar och postlådor
- Stamspolning och filmning höghusen
- Ny aptus bokningssystem för tvättstugan

Planerade underhåll

2026
- Injustering ventilation
- OVK lägenheter

2027
- Entréer/trapphus: Se över entrédörrar, portar, ytterdörrar, ytbehandling

HkeNKtYXiZe-ryEYYK7i-g

Avtal med leverantörer

Bygg och rivning	Armswe
Ekonomisk förvaltning	SBC
Elleverans	Fortum
Elleverans	O2
Fibernät	Ownit
Fjärrvärme	Fortum
Garageport	St Erikshiss AB
Hissar	Hissgruppen
Kabel-Tv	Comhem
Nycklar och lås	Bergs lås
Parkeringsövervakning	Aimo Parkering
Renovering och elinstallationer	Stockholms Elmiljö AB
Snöröjning	ABC Fasadvård AB
Sopsug	Envac sop
Städning	Städhuset
Störning	Störningsjouren
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	BAT Konsult AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Dalens samfällighetsförening, med en andel på 5.9%.

Samfälligheten förvaltar sopsug.

HkeNKtYXiZe-ryEYYK7i-g

Övrig verksamhetsinformation

Under året har styrelsen arbetat vidare med att uppdatera och förlänga underhållsplanen för att säkerställa fastighetens långsiktiga behov och en god framförhållning av framtida underhållsåtgärder.

Styrelse och förvaltning

Under 2025 har styrelsen hållit ordinarie styrelsemöten samt extra styrelsemöten vid behov. Styrelsearbetet har haft fokus på ekonomi, underhåll, energi, lokaler, avtal samt förbättrad kommunikation med de boende. Det blev förändring i styrelsens sammansättning då Frida Granath valde att lämna sitt uppdrag under 2025. Styrelsen har arbetat med att tydliggöra ansvarsfördelning, förbättra arbetsformer och säkerställa god dokumentation och struktur i styrelsearbetet.

Fastigheten och underhåll

Under 2025 har styrelsen fortsatt arbetet med att planera, prioritera och följa upp underhållsåtgärder i fastigheten.

• Förberedelser och upphandling inför OVK och injustering har genomförts.

• Service- och driftfrågor kopplade till bergvärmeanläggningen har hanterats och serviceavtal har tecknats.

• Styrelsen har identifierat att vissa stammar behöver åtgärdas och beslutat att dessa ska inkluderas i den uppdaterade underhållsplanen.

• Åtgärder har planerats eller genomförts avseende hissar, tekniska utrymmen och gemensamma installationer.

Arbetet med att ta fram en ny, mer långsiktig underhållsplan har fortsatt i samarbete med förvaltare.

Lokaler

Arbetet med föreningens lokaler har varit en återkommande fråga under året.

• Styrelsen har fört dialoger med potentiella hyresgäster för den tidigare biblioteks-lokalen.

• Olika alternativ har utretts, inklusive anpassning av lokalen och nya avtalsformer.

• Bokningssystem och användning av gemensamma utrymmen, såsom tvättstuga, har setts över.

Gård och gemensamma utrymmen

Under året har styrelsen haft ett tydligt fokus på trivsel, säkerhet och funktion i föreningens gemensamma miljöer.

• Trädgårdsskötsel och trädåtgärder har upphandlats och följts upp.

• Lekplatsen har besiktigats och åtgärdsplan har tagits fram.

• Städdagar har genomförts och planering inför kommande städdagar har påbörjats.

• Åtgärder har vidtagits i cykelrum, förråd och trapphus.

HkeNKtYXiZe-ryEYYK7i-g

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomi har under året varit stabil. Styrelsen har arbetat aktivt med att minska ränterisker och stärka föreningens långsiktiga ekonomiska förutsättningar.

Lokalhyresgäst har sagt upp avtalet och flyttat hösten 2025 . Styrelsen för dialoger med potentiella hyresgäster.

Under året har bland annat följande genomförts:

• Extra amortering om 2,5 miljoner kronor.

• Föreningens lån har bundits enligt beslut under hösten 2025.

• Föreningens innehav i Solivind har lösts in enligt styrelsebeslut.

• Uppföljning av avtal och kostnader för el, bredband och gemensam el.

• Hyresförhandlingar har följts upp och hanterats.

Väsentliga händelser under året

• Extra amortering för att minska föreningens skuldsättning.

• Fortsatt arbete med energioptimering och uppföljning av bergvärmeanläggningen.

• Påbörjat arbete med ny och mer långsiktig underhållsplan.

• Förberedelser inför framtida lagkrav gällande källsortering och sophantering från 2027.

Sammanfattning och framtidsutsikter

Styrelsen bedömer att föreningen står stabilt inför kommande år. Med fortsatt fokus på långsiktig planering, kontrollerade underhållsåtgärder, energieffektivisering och god kostnadsstyrning ser styrelsen goda möjligheter att fortsatt säkerställa en hållbar ekonomi och en trivsam boendemiljö för föreningens medlemmar.

Styrelsen bedömer att föreningens ekonomi är under kontroll och att goda förutsättningar finns för kommande år.

Förändringar i avtal

Föreningen under året anlitat eller fattat beslut om tjänster från bland annat:

• Enex

• Klimat & Fastighetsteknik i Trosa AB

• Motum

• Miriams trädgårdar

• Tele2

Styrelsen har löpande sett över befintliga avtal och vid behov inlett dialog om justeringar eller förlängningar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 153 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 154 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

HkeNKtYXiZe-ryEYYK7i-g

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 541 478	7 716 463	6 914 967	5 638 636
Resultat efter fin. poster	-428 971	-1 899 032	-2 883 372	-1 353 138
Soliditet (%)	76	75	73	67
Yttre fond	1 584 581	2 848 707	2 976 867	2 673 972
Taxeringsvärde	244 324 000	216 811 000	216 811 000	216 811 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	550	549	498	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	63,8	62,2	62,8	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 974	4 259	4 830	5 802
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 908	3 117	3 535	4 746
Sparande / kvm totalyta, kr	196	175	-10	98
Elkostnad / kvm totalyta, kr	90	97	58	52
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	98	141
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	41	34	31	28
Energikostnad / kvm totalyta, kr	131	131	188	222
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,04	3,84	4,14	-
Räntekänslighet (%)	7,23	7,75	9,70	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Under året har styrelsen arbetat vidare med att uppdatera och förlänga underhållsplanen för att säkerställa fastighetens långsiktiga behov och en god framförhållning av framtida underhållsåtgärder.
Styrelsen har arbetat aktivt med att minska ränterisker och stärka föreningens långsiktiga ekonomiska förutsättningar. Extra amortering om 2,5 miljoner kronor har gjorts.
Styrelsen bedömer att föreningens ekonomi är under kontroll och att goda förutsättningar finns för kommande år.

HkeNKtYXiZe-ryEYYK7i-g

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	137 694 975	-	-	137 694 975
Upplåtelseavgifter	16 174 185	-	-	16 174 185
Fond, yttre underhåll	2 848 707	-1 442 126	178 000	1 584 581
Balanserat resultat	-38 951 917	-456 906	-178 000	-39 586 823
Årets resultat	-1 899 032	1 899 032	-428 971	-428 971
Eget kapital	**115 866 918**	**0**	**-428 971**	**115 437 947**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-39 408 823
Årets resultat	-428 971
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-178 000
Totalt	**-40 015 794**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	98 104
Balanseras i ny räkning	**-39 917 690**

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

HkeNKtYXiZe-ryEYYK7i-g

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 541 478	7 716 463
Övriga rörelseintäkter	3	5 020	15 566
Summa rörelseintäkter		**7 546 498**	**7 732 029**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 584 870	-4 859 971
Övriga externa kostnader	9	-333 208	-421 823
Personalkostnader	10	-259 958	-175 638
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 698 680	-2 659 596
Summa rörelsekostnader		**-6 876 716**	**-8 117 028**
RÖRELSERESULTAT		**669 782**	**-384 999**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 076	20 498
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 107 829	-1 534 531
Summa finansiella poster		**-1 098 752**	**-1 514 033**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-428 971**	**-1 899 032**
ÅRETS RESULTAT		**-428 971**	**-1 899 032**

HkeNKtYXiZe-ryEYYK7i-g

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	146 789 176	148 580 981
Maskiner och inventarier	13	362 573	424 025
Summa materiella anläggningstillgångar		**147 151 748**	**149 005 006**
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	0	52 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**0**	**52 000**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**147 151 748**	**149 057 006**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		33 123	47 194
Övriga fordringar	16	4 130 351	5 274 780
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	156 717	96 611
Summa kortfristiga fordringar		**4 320 190**	**5 418 585**
Kassa och bank			
Kassa och bank		236 341	210 951
Summa kassa och bank		**236 341**	**210 951**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**4 556 532**	**5 629 537**
SUMMA TILLGÅNGAR		**151 708 280**	**154 686 543**

HkeNKtYXiZe-ryEYYK7i-g

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		153 869 160	153 869 160
Fond för yttre underhåll		1 584 581	2 848 707
Summa bundet eget kapital		**155 453 741**	**156 717 867**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-39 586 823	-38 951 917
Årets resultat		-428 971	-1 899 032
Summa ansamlad förlust		**-40 015 794**	**-40 850 949**
SUMMA EGET KAPITAL		**115 437 947**	**115 866 918**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	15 000 000	0
Summa långfristiga skulder		**15 000 000**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	19 800 000	37 300 000
Leverantörsskulder		247 925	246 673
Skatteskulder		32 021	0
Övriga kortfristiga skulder		9 731	29 618
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 180 656	1 243 334
Summa kortfristiga skulder		**21 270 333**	**38 819 625**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**151 708 280**	**154 686 543**

HkeNKtYXiZe-ryEYYK7i-g

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**669 782**	**-384 999**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 698 680	2 659 596
	3 368 462	**2 274 597**
Erhållen ränta	9 076	20 498
Erlagd ränta	-1 058 579	-1 784 434
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**2 318 959**	**510 661**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-110 709	1 508 431
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-98 542	-357 540
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**2 109 708**	**1 661 552**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-845 422	-297 000
Avyttring av finansiella tillgångar	52 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-793 422**	**-297 000**
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	2 416 848
Amortering av lån	-2 500 000	-5 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-2 500 000**	**-2 583 152**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-1 183 714**	**-1 218 600**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**5 465 595**	**6 684 195**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**4 281 881**	**5 465 595**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

HkeNKtYXiZe-ryEYYK7i-g

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Dalen 10 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stamledningar Värme	3,41 - 5,00 %
Byggnad	1,00 - 10,00 %
Hissar	5,00 %
Ventilation	7,14 %
Stomme och grund	1,64 %
Fastighetsförbättringar	5,00 %
Traktor	10,00 %
Postboxar	20,00 %

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.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

HkeNKtYXiZe-ryEYYK7i-g

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	4 446 600	4 441 503
Hyresintäkter bostäder	1 197 407	1 134 791
Hyresintäkter lokaler	423 492	564 656
Hyresintäkter garage	529 650	540 780
Hyresintäkter p-plats	365 600	387 177
Hyresintäkter p-plats, moms	41 450	57 000
Hyresintäkter förråd, moms	6 720	6 720
Hyror carport	24 000	24 000
Bredband	401 856	400 959
Hyres- och avgiftsrabatt	-4 539	-36 797
Vatten	816	816
El, moms	2 349	0
Elintäkter laddstolpe	47 250	41 000
Elintäkter laddstolpe moms	1 500	53 233
Gemensamhetslokal	10 600	8 950
Övriga intäkter	12 000	12 000
Dröjsmålsränta	0	2 141
Pantsättningsavgift	8 730	10 026
Överlåtelseavgift	10 253	15 523
Administrativ avgift	4 900	2 401
Andrahandsuthyrning	10 458	6 692
Vidarefakturerade kostnader	400	3 669
Vidarefakturerade kostnader, moms	0	39 221
Öres- och kronutjämning	-14	2
Summa	**7 541 478**	**7 716 463**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	934	15 566
Försäkringsersättning	4 086	0
Summa	**5 020**	**15 566**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	190 262	112 475
Fastighetsskötsel utöver avtal	10 604	19 120
Fastighetsskötsel gård enl avtal	85 294	2 499
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	11 119	0
Larm och bevakning	7 502	641
Städning enligt avtal	86 107	70 227
Besiktningar	3 030	13 122
Hissbesiktning	11 385	11 022
Bevakning	10 115	24 834
Myndighetstillsyn	4 350	0
Gårdkostnader	6 955	30 309
Gemensamma utrymmen	0	33 089
Snöröjning/sandning	117 792	183 764
Serviceavtal	94 454	12 098
Serviceavtal, hissar	30 223	0
Fordon	8 311	0
Förbrukningsmaterial	6 085	15 303
Summa	**683 587**	**528 503**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	14 114	18 526
Bostadsrättslägenheter	0	13 087
Hyreslokaler	0	2 980
Tvättstuga	23 606	32 126
Sophantering/återvinning	87 756	11 098
Dörrar och lås/porttele	47 875	97 242
Övriga gemensamma utrymmen	3 487	0
VVS	81 158	138 783
Värmeanläggning/undercentral	-26 243	50 261
Ventilation	4 687	9 376
Elinstallationer	11 349	23 759
Hissar	172 706	215 055
Tak	0	6 892
Fönster	0	3 052
Balkonger/altaner	10 395	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	19 980
Summa	**430 889**	**642 218**

HkeNKtYXiZe-ryEYYK7i-g

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	599 687
Tvättstuga	98 104	0
Vind	0	296 729
Gemensamma utrymmen	0	32 755
Värmeanläggning	0	316 895
Ventilation	0	57 022
Fasader	0	9 998
Mark/gård/utemiljö	0	25 683
Summa	**98 104**	**1 338 769**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	1 080 330	1 164 779
Vatten	491 665	402 158
Sophämtning/renhållning	166 912	203 540
Grovsopor	20 533	20 195
Summa	**1 759 440**	**1 790 671**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	150 605	191 662
Fordonsförsäkring	8 054	511
Kabel-TV	39 757	38 177
Bredband	107 030	108 709
Samfällighetsavgifter	50 888	0
Fastighetsskatt	259 776	223 930
Korr. fastighetsskatt	-3 260	-3 178
Summa	**612 850**	**559 811**

HkeNKtYXiZe-ryEYYK7i-g

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	4 058	4 426
Tele- och datakommunikation	755	1 303
Juridiska åtgärder	0	28 556
Inkassokostnader	9 453	10 652
Revisionsarvoden extern revisor	42 990	69 765
Revisionsarvoden internrevisor	0	3 000
Styrelseomkostnader	9 191	0
Fritids och trivselkostnader	710	4 025
Föreningskostnader	26 100	41 181
Förvaltningsarvode enl avtal	113 032	108 886
Överlåtelsekostnad	14 402	18 913
Pantsättningskostnad	7 936	18 989
Korttidsinventarier	35 294	12 995
Administration	10 170	25 321
Konsultkostnader	51 364	74 801
Bostadsrätterna Sverige	0	-8 200
Föreningsavgifter	7 752	7 209
Summa	**333 208**	**421 823**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	200 000	137 000
Arbetsgivaravgifter	59 958	38 638
Summa	**259 958**	**175 638**

Föreningen har ingen anställd personal.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 094 215	1 527 910
Dröjsmålsränta	1 609	6 621
Kostnadsränta skatter och avgifter	5	0
Övriga finansiella kostnader	12 000	0
Summa	**1 107 829**	**1 534 531**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	181 778 716	181 778 716
Årets inköp	845 422	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**182 624 138**	**181 778 716**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-33 197 734	-30 569 890
Årets avskrivning	-2 637 228	-2 627 844
Utgående ackumulerad avskrivning	**-35 834 962**	**-33 197 734**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**146 789 176**	**148 580 981**
I utgående restvärde ingår mark med	*47 538 018*	*47 538 018*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	159 741 000	127 196 000
Taxeringsvärde mark	84 583 000	89 615 000
Summa	**244 324 000**	**216 811 000**

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	455 777	158 777
Årets inköp	0	297 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**455 777**	**455 777**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-31 752	0
Årets avskrivning	-61 452	-31 752
Utgående ackumulerad avskrivning	**-93 204**	**-31 752**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**362 573**	**424 025**

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar	0	52 000
Summa	**0**	**52 000**

HkeNKtYXiZe-ryEYYK7i-g

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	46 783	16 311
Skattefordringar	0	3 825
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	38 028	0
Transaktionskonto	2 987 148	4 185 164
Borgo räntekonto	1 058 391	1 069 480
Summa	**4 130 351**	**5 274 780**

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	117 893	57 139
Förutbet kabel-TV	10 089	9 997
Förutbet bredband	26 785	26 675
Upplupna intäkter	1 950	2 800
Summa	**156 717**	**96 611**

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	-	-	-	2 500 000
Nordea	2027-10-20	2,48 %	15 000 000	15 000 000
Nordea	2026-10-15	2,31 %	19 800 000	19 800 000
Summa			**34 800 000**	**37 300 000**
Varav kortfristig del			19 800 000	37 300 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 34 800 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

HkeNKtYXiZe-ryEYYK7i-g

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	9 431	1 879
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	10 604	0
Uppl kostn el	126 504	135 090
Uppl kostn räntor	177 632	128 382
Uppl kostn vatten	82 017	72 376
Uppl kostnad arvoden	143 000	143 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	44 900	44 900
Förutbet hyror/avgifter	586 568	717 707
Summa	**1 180 656**	**1 243 334**

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	47 832 000	47 832 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

HkeNKtYXiZe-ryEYYK7i-g

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-26.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Diane Zaid
Ordförande

Hajir Seradji
Kassör

Hellen Wanjiku Herdies
Ledamot

Linda Svedberg
Ledamot

Rebin Ståhl
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Kungbron Borevision
Andreas Holman
Extern revisor

Tove Holmqvist
Internrevisor

HkeNKtYXiZe-ryEYYK7i-g



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
21.04.2026 12:01

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 27.03.2026 05:37

DOCUMENT ID:
ryEYYK7i-g

ENVELOPE ID:
HkeNKtYXiZe-ryEYYK7i-g

DOCUMENT NAME:
Brf Dalen 10, 769605-8085 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
24 pages

SHA-512:
0990ea9de17c7da494c74ef86ebbf215347650cf21ecbfdec929fe082a5e0c42160bea52448c66397e570ec96bb6478714a1c548c6318aba2db2f412c5d1886e

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HAJIR SERADJI	**Signed**	**27.03.2026 12:17**	**eID**	**Swedish BankID**
hajir.seradji@gmail.com	Authenticated	27.03.2026 12:16	Low	IP: 95.203.14.68
2. HELLEN WANJIKU HERDIES	**Signed**	**30.03.2026 16:50**	**eID**	**Swedish BankID**
hellenwanjikugithii@gmail.com	Authenticated	30.03.2026 16:49	Low	IP: 94.191.152.145
3. REBIN STÅHL	**Signed**	**30.03.2026 18:55**	**eID**	**Swedish BankID**
rebinstahl@outlook.com	Authenticated	27.03.2026 11:28	Low	IP: 85.24.248.4
4. LINDA SVEDBERG	**Signed**	**30.03.2026 22:05**	**eID**	**Swedish BankID**
svedberg.linda@gmail.com	Authenticated	30.03.2026 21:50	Low	IP: 98.128.228.89
5. DIANA ABU ZAID	**Signed**	**21.04.2026 10:39**	**eID**	**Swedish BankID**
diana7-9@hotmail.com	Authenticated	30.03.2026 18:12	Low	IP: 176.10.137.100
6. TOVE SABINE BIRGITTA HOLMKVIST	**Signed**	**21.04.2026 10:42**	**eID**	**Swedish BankID**
tove.holmkvist@hotmail.com	Authenticated	21.04.2026 10:40	Low	IP: 90.129.222.124
7. Andreas Mats Jacob Holman	**Signed**	**21.04.2026 12:01**	**eID**	**Swedish BankID**
andreas.holman@kungsbronborevision.se	Authenticated	21.04.2026 12:00	Low	IP: 213.88.193.73

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed