Bostadsföreningen Egen Härd U.P.A. i Sundbyberg

Årsredovisning 2025

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 1
Resultaträkning 6
Balansräkning 7
Kassaflödesanalys 9
Noter 10
Revisionsberättelse ..... Bil.

Dokument-ID 09222115557575953212 Signerat JW, LT, VÖ, AÅ, PB, KW

Styrelsen för Bf Egen Härd U.P.A får härmed avge årsredovisning för 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.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Övergripande fakta angående Bostadsföreningen Egen Härd u.p.a i Sundbyberg.

Bostadsföreningen Egen Härd u.p.a i Sundbyberg består av 2 fastigheter,
Dalen II (Tulegatan 61A, Tulegatan 61B och Fredsgatan 27) och Dalen III (Fredsgatan 25).

Våra fastigheter är fullvärdesförsäkrade hos Stockholms stads Brandförsäkringskontor.

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

Styrelsen och övriga funktionärer

Sedan årsstämma 2025-04-29 har styrelsen haft nedan sammansättning;

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Vald till
Joakim Webb	Ordförande	2026
Lars-Åke Thelander	Ledamot	2026
Victoria Öhlin	Ledamot	2027
Agnes Ågren	Ledamot	2027
Felix Göransson	Suppleant	2026
Rickard Higwall	Suppleant	2026
Maria Rutlili	Suppleant	2026

Revisorer

Ordinarie revisorer

Namn	Vald till
Kristian Wennberg	2027
Per Bark	2026

Revisorssuppleant

Namn	Vald till
Christina Westelius	2026

Valberedning

Namn	Vald till
Susanna Wennberg Lundh	2026
Ann-Sofie Roberntz	2026

Dokument-ID 09222115557575953212 Signerat JW, LT, VÖ, AÅ, PB, KW

Underhåll

Åtgärd	År	Investering	Kommentar/avskrivning
El stambyte	2001	200 tkr	kostnad togs samma år
Putsning inre fasad/omläg tak	2004	4,7 mkr	Avskrivning 50 år
Säkerhetsdörrar	2006	940 tkr	Avskrivning 30 år
Byte av värmeväxlare	2007	570 tkr	Avskrivning 30 år
Byte av samtliga fönster	2007	1,2 mkr	Avskrivning 30 år
Putsning av yttre fasad	2008	1,2 mkr	Avskrivning 50 år
Renovering hyresrätt	2008	200 tkr	Dalen II, Avskrivning 15 år
Nya ventiler & termostater	2009	154 tkr	Egen Härd, Avskrivn 20år
Renovering lgh 107	2009	174 tkr	Dalen II, Avskrivning 15 år
Stambyte Tuleg 61A (ena halvan)	2010	132 tkr	Dalen II, Avskrivning 20 år
Renovering av lgh Tuleg 61A	2011	421 tkr	Dalen II, Avskrivning 15 år
Renovering Butikslokal	2013	231 tkr	Dalen II, Avskrivning 5 år
Markanläggning	2014	362 tkr	Dalen III, Avskrivning 20 år
Stambyte garage/avloppsstammar	2015	705 tkr	Dalen III, Avskrivning 50 år
Infartsdörrautomatik	2016	44 tkr	Dalen III, Avskrivning 5 år
Stambyte liggande avlopp Dalen II	2017/2018	988 tkr	Dalen II, Avskrivning 50 år
Tvättmaskin	2019	50 tkr	Dalen III, Avskrivning 5 år
Torktumlare	2020	16 tkr	Dalen II, Avskrivning 5 år
Gårdsutveckling	2022	143 tkr	Dalen II Avskrivning 10 år
Inpasseringssystem	2022	67 tkr	Dalen II Avskrivning 10 år
Renovering hyresrätter	2023	811 tkr	Dalen II, Avskrivning 15 år
Modernisering Hiss	2024	813 tkr	Dalen II, Avskrivning 30 år
Renovering Trapphus	2024	1,1 mkr	Egen Härd avskrivning 25 år

Förvaltning

Totalt har styrelsen haft 11 stycken protokollförda sammanträden under verksamhetsåret.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under verksamhetsåret fortsatt arbetet med föreningens löpande förvaltning, underhåll och medlemsfrågor. Året präglades till stor del av ett fortsatt fokus på att stärka fastigheternas långsiktiga funktion, därtill hanterades ett betydande antal boendefrågor, skrivelser och serviceärenden, vilket fortsatt visar på vikten av en aktiv och närvarande förvaltning.

Underhållsplan

Arbetet med en ny, långsiktig underhållsplan har påbörjats med start 2026. Målet är att skapa ett mer strukturerat och förebyggande underhåll som minskar risken för akuta åtgärder och stärker föreningens ekonomi över tid.

Vattenskada

En större vattenskada till följd av en brusten kommunal vattenledning i gatan utanför fastigheten drabbade delar av Tulegatan 61A och 61B och Fredsgatan 27 under november. Vattenskadan medförde skador i källarutrymmen för både boende och affärslokaler och medförde långvarigt arbete med sanering, rivning och torkning av berörda ytor samt återställning av ytskikt.

Dokument-ID 09222115557575953212 Signerat JW, LT, VÖ, AÅ, PB, KW

Ljudstörningar
Ett lagerhaveri i takfläkten på restaurang Lilla Hörnan ledde till återkommande ljudstörningar. Föreningen genomförde flera åtgärder i dialog med restaurangen, men ärendet blev mer utdraget än förväntat innan problemen kunde hanteras.

Radonsug
En radonsug har installerats i källaren under hyreshuset för att åtgärda tidigare uppmätta förhöjda radonvärden. Ny mätning och funktionstest planeras under 2026.

Bredband
Föreningen har fortsatt utreda en möjlig övergång till Sundbybergs stadsnät för att uppnå lägre kostnader och en mer stabil bredbandslösning. Det befintliga avtalet med Com Hem gäller till 2027, vilket ger föreningen tid att fatta ett välgrundat beslut.

Medlemsinformation

Antal medlemmar i Bostadsföreningen uppgår till totalt 46 stycken.
30 medlemmar i Dalen II
16 medlemmar i Dalen III

Antal parkeringsplatser i carport är 9 som hyrs ut av Dalen III
Antal garage är 2 (dubbelgarage) som hyrs ut av Dalen III
Antal hyresrätter uppgår till 9 st som hyrs ut av Dalen II
Antal affärslokaler uppgår till 5 st som hyrs ut av Dalen II

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**
Nettoomsättning	2 578	2 437	2 339	2 145
Eget kapital	1 534	2 279	2 557	3 013
Soliditet (%)	14,1	19,4	26,0	26,3
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	393	369	362	333
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 596	2 642	2 062	2 099
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 691	3 757	2 933	2 984
Sparande per kvm (kr/kvm)	-51	87	49	76
Räntekänslighet (%)	9,4	10,2	8,1	11,8
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	275	243	214	225
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	34,8	34,5	35,2	26,5

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked. Bostadsyta upplåten med bostadsrätt 2282 kvm, Bostadsyta upplåten med hyresrätt 552 kvm, Lokalyta upplåten med hyresrätt 411 kvm.

Jämförelsesiffror kommer från tidigare koncernredovisning.

Dokument-ID 09222115557575953212 Signerat JW, LT, VÖ, AÅ, PB, KW

Upplysning vid förlust

Föreningen har haft kostnader av engångskaraktär i form av att en radonsug behövt installeras, hissrenovering utförts, samt att vattenkostnader som delvis hört till tidigare år belastar 2025 pga en tidigare trasig vattenmätare. Dessutom har en stor vattenskada drabbat föreningen. Föreningen har en försäkring som täcker vattenskadan, men redovisningstekniskt ligger delar av kostnaden på räkenskapsåret då försäkringsersättning betalas ut först under 2026.

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 614 250	3 545 968	-3 603 397	-278 118	**2 278 703**
Avsättning till fond		207 735	-207 735		**0**
Disposition av föregående års resultat:			-278 118	278 118	**0**
Årets resultat				-744 204	**-744 204**
Belopp vid årets utgång	**2 614 250**	**3 753 703**	**-4 089 250**	**-744 204**	**1 534 499**

Förändringar i eget kapital Dalen II

	Medlems-insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 876 800	2 836 885	-1 824 965	-146 789	**2 741 931**
Avsättning till fond		138 117	-138 117		**0**
Disposition av föregående års resultat:			-146 789	146 789	**0**
Årets resultat				-609 243	**-609 243**
Belopp vid årets utgång	**1 876 800**	**2 975 002**	**-2 109 871**	**-609 243**	**2 132 688**

Förändringar i eget kapital Dalen III

	Medlems-insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	737 450	709 083	-1 778 431	-131 329	**-463 227**
Avsättning till fond		69 618	-69 618		**0**
Disposition av föregående års resultat:			-131 329	131 329	**0**
Årets resultat				-134 962	**-134 962**
Belopp vid årets utgång	**737 450**	**778 701**	**-1 979 378**	**-134 962**	**-598 189**

Dokument-ID 09222115557575953212 Signerat JW, LT, VÖ, AÅ, PB, KW

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 089 250
årets förlust	-744 204
	-4 833 454

behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	237 126
i ny räkning överföres	-5 070 580
	-4 833 454

Avsättning till reparationsfond motsvarar 0,3 % av taxeringsvärdet.

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

Dokument-ID 09222115557575953212 Signerat JW, LT, VÖ, AÅ, PB, KW

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 566 184	2 437 327
Övriga intäkter		11 985	0
		2 578 169	**2 437 327**
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-555 803	-124 087
Driftskostnader	4	-1 350 761	-1 109 565
Övriga kostnader	5	-425 018	-495 336
Personalkostnader	6	-122 549	-106 450
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-579 838	-559 359
		-3 033 969	**-2 394 797**
Rörelseresultat		**-455 800**	**42 530**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 711	1 479
Räntekostnader och liknande resultatposter		-291 115	-322 127
		-288 404	**-320 648**
Resultat efter finansiella poster		**-744 204**	**-278 118**
Resultat före skatt		**-744 204**	**-278 118**
Årets resultat	7	**-744 204**	**-278 118**

Dokument-ID 09222115557575953212 Signerat JW, LT, VÖ, AÅ, PB, KW

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8,9	9 618 371	10 129 320
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10,12	311 762	349 350
Inventarier, verktyg och installationer	11,12	56 315	87 616
		9 986 448	**10 566 286**
Summa anläggningstillgångar		**9 986 448**	**10 566 286**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		6 956	6 956
Övriga fordringar		17 556	93 396
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	89 728	79 064
		114 240	**179 416**
Kassa och bank		771 202	1 002 625
Summa omsättningstillgångar		**885 442**	**1 182 041**
SUMMA TILLGÅNGAR		**10 871 890**	**11 748 327**

Dokument-ID 092221155575759532l2 Signerat JW, LT, VÖ, AÅ, PB, KW

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 614 250	2 614 250
Fond för yttre underhåll		3 753 703	3 545 968
		6 367 953	**6 160 218**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-4 089 250	-3 603 396
Årets resultat		-744 204	-278 118
		-4 833 454	**-3 881 514**
Summa eget kapital		**1 534 499**	**2 278 704**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	1 188 373	1 554 192
Summa långfristiga skulder		**1 188 373**	**1 554 192**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	7 244 004	7 018 193
Leverantörsskulder		348 104	210 313
Aktuella skatteskulder		-138 188	-140 675
Övriga skulder		237 738	229 196
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	457 360	598 404
Summa kortfristiga skulder		**8 149 018**	**7 915 431**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**10 871 890**	**11 748 327**

Dokument-ID 092221155575759532l2 Signerat JW, LT, VÖ, AÅ, PB, KW

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-455 800	42 530
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		579 838	559 359
Erhållen ränta		2 711	1 479
Erlagd ränta		-297 735	-323 364
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**-170 985**	**280 004**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		0	-6 956
Förändring av kortfristiga fordringar		65 183	-74 512
Förändring av leverantörsskulder		137 791	35 368
Förändring av kortfristiga skulder		-123 404	287 962
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-91 415**	**521 865**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-1 951 290
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**0**	**-1 951 290**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	2 000 000
Amortering av lån		-140 008	-120 008
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-140 008**	**1 879 992**
Årets kassaflöde		**-231 423**	**450 567**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 002 625	552 058
Likvida medel vid årets slut		**771 202**	**1 002 625**

Dokument-ID 09222115557575953212 Signerat JW, LT, VÖ, AÅ, PB, KW

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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 och beslut av föreningsstämman. Till fond avsätts 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

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. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Stomme	0,67 %
Restpost	0,83 %
Stambyte, Fasad-och takrenovering	2,0 %
Säkerhetsdörrar, energifönster, carport	3,33 %
Fiberanslutning, plattsättning	5 %
Lägenhetsrenoveringar	6,67 %
Markanläggningar	5,0 % - 10,0 %
Inpasseringssystem	10,0 %
Byggnadsinventarier	3,33 % - 20,0 %
Inventarier	20,0 %

Dokument-ID 09222115557575953212 Signerat JW, LT, VÖ, AÅ, PB, KW

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Eget kapital
Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna 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.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter
Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2025	2024
Årsavgifter	895 972	841 747
Hyresintäkter bostäder	975 254	915 877
Hyreslokaler ej moms	561 310	548 249
Hyra Parkering	108 888	111 964
Hyra Förråd	16 676	13 600
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	6 124	5 890
Intäkt andrahandsuthyrning	1 960	0
	2 566 184	**2 437 327**

Dokument-ID 09222115557575953212 Signerat JW, LT, VÖ, AÅ, PB, KW

Not 3 Reparationer

	2025	2024
Rep & Underhåll bostäder	58 920	43 424
Reparationer av lokaler	2 150	0
Rep & underhåll gemensamma utrymmen	22 115	33 756
Rep & Underhåll installationer	170 669	-19 296
Rep & Underhåll installationer, hissar	6 641	48 299
Reparation och underhåll fastighet	20 292	4 625
Vattenskador	275 016	13 279
	555 803	**124 087**

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
El	98 320	94 774
Fjärrvärme	548 931	568 644
Renhållning	168 758	113 051
Vatten & Avlopp	246 640	125 939
Städning	119 849	118 807
Fastighetsskötsel och förvaltning	75 101	71 847
Övriga Fastighetskostnader	93 162	16 503
	1 350 761	**1 109 565**

Not 5 Övriga Kostnader

	2025	2024
Kabel-TV	0	58 276
Bredband	66 122	38 865
Fastighetsförsäkring	78 444	73 971
Ekonomisk förvaltning	103 003	98 631
Konsultarvoden	0	42 422
Bankkostnader	5 519	3 518
Fastighetsskatt	119 828	112 910
Medlemsavgifter	10 943	10 851
Övriga Förvaltningskostnader	41 159	55 892
	425 018	**495 336**

Dokument-ID 092221155575759532l2 Signerat JW, LT, VÖ, AÅ, PB, KW

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	93 250	81 000
	93 250	**81 000**
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	29 299	25 450
	29 299	**25 450**
Totala löner, ersättningar och sociala kostnader	**122 549**	**106 450**

Not 7 Uppdelad Resultaträkning

	Dalen 2	Dalen 3	Totalt
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1 844 913	721 271	2 566 184
Övriga intäkter	8 764	3 221	11 985
Rörelsens kostnader			
Reparationer	-471 280	-84 523	-555 803
Driftskostnader	-998 077	-352 684	-1 350 761
Övriga kostnader	-342 028	-176 240	-518 268
Personalkostnader	-85 784	-36 765	-122 549
Avskrivningar	-430 367	-149 471	-579 838
Rörelseresultat	**-473 859**	**-75 190**	**-549 050**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 627	1 084	2 711
Räntekostnader och liknande poster	-200 816	-87 361	-288 177
Årets resultat	**-609 243**	**-134 962**	**-744 204**

Dokument-ID 09222115557575953212 Signerat JW, LT, VÖ, AÅ, PB, KW

Not 8 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 742 706	14 825 265
Inköp		1 917 441
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**16 742 706**	**16 742 706**
Ingående avskrivningar	-6 613 386	-6 125 015
Årets avskrivningar	-510 949	-488 371
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-7 124 335**	**-6 613 386**
Utgående redovisat värde	**9 618 371**	**10 129 320**

Not 9 Byggnader och Mark uppdelat

	Dalen 2	Dalen 3	Totalt
Ingående anskaffningsvärden	12 210 385	4 532 321	16 742 706
Årets inköp			
Utgående anskaffningsvärden	**12 210 385**	**4 532 321**	**16 742 706**
Ingående Avskrivningar	-4 963 212	-1 650 174	-6 613 386
Försäljning/utrangering			
Omklassificeringar			
Årets avskrivning	-378 843	-132 106	-510 949
Utgående avskrivningar	**-5 342 055**	**-1 782 280**	**-7 124 335**
Utgående redovisat värde	**6 868 330**	**2 750 041**	**9 618 371**

Not 10 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 047 171	1 047 171
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 047 171**	**1 047 171**
Ingående avskrivningar	-697 821	-660 233
Årets avskrivningar	-37 588	-37 588
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-735 409**	**-697 821**
Utgående redovisat värde	**311 762**	**349 350**

Dokument-ID 092221155557575953212 Signerat JW, LT, VÖ, AÅ, PB, KW

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	359 594	325 745
Inköp		33 849
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**359 594**	**359 594**
Ingående avskrivningar	-271 978	-238 578
Årets avskrivningar	-31 301	-33 400
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-303 279**	**-271 978**
Utgående redovisat värde	**56 315**	**87 616**

Not 12 Inventarier 2025 Uppdelat

	Dalen 2	Dalen 3	Totalt
Ingående anskaffningsvärden	747 917	658 848	1 406 756
Årets inköp			
Utgående anskaffningsvärden	**747 917**	**658 848**	**1 406 765**
Ingående Avskrivningar	-477 359	-492 029	-969 389
Försäljning/utrangering			
Årets avskrivning	-51 524	-17 365	-68 889
Utgående avskrivningar	**-528 883**	**-509 394**	**-1 038 278**
Utgående redovisat värde	**219 034**	**149 454**	**368 478**

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsförsäkring	26 652	25 143
Sundbybergs bredband	1 100	1 438
Emvix	25 751	24 905
Nabo Group	16 723	16 569
Bahnhof	0	2 074
Bostadsrätterna	4 650	5 170
Tele2	14 852	0
Fastighetsägarna	0	3 765
	89 728	**79 064**

Dokument-ID 092221155557575953212 Signerat JW, LT, VÖ, AÅ, PB, KW

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning föreningens lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	3,49	2026-06-30	1 154 192	1 167 232
Stadshypotek	3,49	2026-06-30	400 000	400 000
Stadshypotek	2,90	2028-06-30	1 202 689	1 217 005
Stadshypotek	3,12	2026-03-03	839 968	859 972
Stadshypotek	3,19	2026-02-04	1 191 490	1 203 710
Stadshypotek	3,19	2026-02-04	494 328	499 400
Stadshypotek	3,19	2026-02-04	691 470	698 562
Stadshypotek	3,19	2026-02-04	318 240	321 504
Stadshypotek	3,09	2026-03-03	200 000	225 000
Stadshypotek	2,94	2026-02-06	1 940 000	1 980 000
			8 432 377	**8 572 385**
Kortfristig del av långfristig skuld*			7 244 004	3 908 156

* I beloppet ingår kommande års amorteringar om 140 008 kr.

Låntagare	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Dalen II	5 902 664	5 981 804
Dalen III	2 529 713	2 590 581
Totalt	**8 432 377**	**8 572 385**

De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med RevU18 som kortfristigt lån. Ofta är avsikten inte att lånen som förfaller till betalning ska lösas i sin helhet utan att de ersatts med ett nytt lån.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	351 628	258 777
Fjärrvärme	67 808	76 012
El	12 532	7 600
Räntor	24 609	31 228
Återvinning	717	485
Datakommunikation	66	52
Hissmodernisering	0	224 250
	457 360	**598 404**

Dokument-ID 09222115557575953212 Signerat JW, LT, VÖ, AÅ, PB, KW

Not 17 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	8 677 383	8 677 383
	8 677 383	**8 677 383**

Årsredovisningen beslutades 2026-04-20

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Joakim Webb
Ordförande

Lars-Åke Thelander

Victoria Öhlin

Agnes Ågren

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Per Bark
Föreningsrevisor

Kristian Wennberg
Föreningsrevisor

Dokument-ID 09222115557575953212 Signerat JW, LT, VÖ, AÅ, PB, KW

Verifikat

Dokument-ID 09222115557575953212

Dokument

268 ÅR 2025
Huvuddokument
18 sidor
Startades 2026-04-21 09:38:14 CEST (+0200) av My Lundevall (ML)
Färdigställt 2026-04-21 20:52:50 CEST (+0200)

Initierare

My Lundevall (ML)
Emvix Förvaltning & Byggservice AB
my@emvix.se
+460705272692

Signerare

Joachim Webb (JW)
joachim.webb@ncc.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOAKIM WEBB"
Signerade 2026-04-21 10:13:26 CEST (+0200)

Lars-Åke Thelander (LT)
lars-ake@smilingfrog.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS ÅKE THELANDER"
Signerade 2026-04-21 10:57:00 CEST (+0200)

Victoria Öhlin (VÖ)
ohlinvictoria@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Victoria Ebba Öhlin"
Signerade 2026-04-21 11:15:57 CEST (+0200)

Agnes Ågren (AÅ)
agrenagnes@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Agnes Charlotta Ågren"
Signerade 2026-04-21 11:23:59 CEST (+0200)

Verifikat

Dokument-ID 09222115557575953212

Per Bark (PB) per.bark@gmail.com	Kristian Wennberg (KW) wennberg.kristian@gmail.com
Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Olof Oskar Bark" Signerade 2026-04-21 14:50:50 CEST (+0200)	Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Kristian Bertil Wennberg" Signerade 2026-04-21 20:52:50 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify