

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Dalvägen
712800-0259

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Underskrifter	10

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Dalvägen intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2026-04-15. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Tumba 2026-04-15

Underskrifter

Peter Löfgren
Styrelseordförande

Anneli Möller

Christer Andersson

Katarina Rönnö

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Dalvägen, 712800-0259, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till syfte att äga och förvalta fastigheter och tillvarata medlemmarnas ekonomiska intresse i de av föreningen ägda fastigheterna.

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Falken 10 vilket omfattar 4 st byggnader i Tumba, Botkyrka kommun, och omfattar 56 st bostadsrätter och 3 st lokaler. Till fastigheten hör även 18 garageplatser.

Husen började byggas under 1957 och sista huset 1958.

Av föreningens bostadsrättslägenheter har 6 st varit uthyrda i andra hand. Av föreningens lokaler har 2 st varit uthyrda. Under året har 3 överlåtelser ägt rum.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

Styrelse och föreningsrevisor

Styrelsen och revisor har efter ordinarie föreningsstämma den 24 april 2019 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning

Styrelseledamöter

Peter Löfgren (ordförande/kassör)
Anneli Möller (sekreterare)
Christer Andersson
Katarina Rönnö

Styrelsesuppleanter

Viktor Hammar
Jimmie Olsson

Internrevisor

Alexandra Ridderheim

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.
Styrelsen har en ansvarsförsäkring i SBC Alliansförsäkring.

Taxeringsvärde totalt Varav Byggnadsvärde

52 177 000 SEK 35 177 000 SEK

Föreningen har sitt säte i Tumba.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

$2\,505\,000 / 3\,500 = 716 \text{ kr / kvm}$

Sparande per kvadratmeter

$268\,914 / 3\,660 = 73,47 \text{ kr / kvm}$

Räntekänslighet

Långfristigaskulder / årsintäkter:

$2\,505\,000 / 2\,369\,984 = 1,05$

Skuldkvot: 1,05

Räntekänslighet: 1,05 %

Energikostnad per kvadratmeter

$714\,525 / 3\,660 \text{ kvm} = 195 \text{ kr / kvm}$

Årsavgiften per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

$1\,908\,629 / 3\,500 = 545 \text{ kr / kvm}$

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

$1\,908\,629 / 2\,369\,984 = 80 \%$

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i Tkr 2022
Nettoomsättning	2 370	2 183	2 100	2 004
Resultat efter finansiella poster	-10	-268	-187	-91
Soliditet, %	65	65	65	66

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat
Vid årets början	296 530	1 795 325	4 559 600
Under årets gång			
Avsättning till yttre fond		127 500	-127 500
Årets resultat			-10 483
Vid årets slut	296 530	1 922 825	4 421 617

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 4 421 617, disponeras enligt följande:	
Balanserat resultat	4 432 100
Årets resultat	-10 483
Totalt	4 421 617
Disponeras för	
Fond för yttre underhåll	127 500
Balanseras i ny räkning	4 294 117
Summa	4 421 617

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning		2 369 984	2 182 842
Övriga rörelseintäkter	2	1 187 839	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		3 557 823	2 182 842
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-3 013 952	-1 889 657
Personalkostnader	3	-234 925	-227 681
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-261 931	-262 767
Summa rörelsekostnader		-3 510 808	-2 380 105
Rörelseresultat		47 015	-197 263
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		123	218
Räntekostnader och liknande resultatposter		-57 621	-71 310
Summa finansiella poster		-57 498	-71 092
Resultat efter finansiella poster		-10 483	-268 355
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-10 483	-268 355
Skatter			
Årets resultat		-10 483	-268 355

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	9 215 756	9 477 687
Inventarier, verktyg och installationer	5	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		9 215 756	9 477 687
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		-	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		-	3 500
Summa anläggningstillgångar		9 215 756	9 481 187
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		408 296	408 472
Övriga fordringar		25	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		56 743	64 227
Summa kortfristiga fordringar		465 064	472 699
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		511 343	257 896
Summa kassa och bank		511 343	257 896
Summa omsättningstillgångar		976 407	730 595
SUMMA TILLGÅNGAR		10 192 163	10 211 782

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		296 530	296 530
Fond för yttre underhåll		1 922 825	1 795 325
Summa bundet eget kapital		2 219 355	2 091 855
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 432 100	4 827 955
Årets resultat		-10 483	-268 355
Summa fritt eget kapital		4 421 617	4 559 600
Summa eget kapital		6 640 972	6 651 455
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	2 325 000	2 685 000
Summa långfristiga skulder		2 325 000	2 685 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	180 000	-
Förskott från kunder		1 926	20
Leverantörsskulder		361 071	200 534
Skatteskulder		8 018	6 371
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		675 176	668 402
Summa kortfristiga skulder		1 226 191	875 327
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 192 163	10 211 782

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-10 483	-268 355
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	265 431	262 767
	<u>254 948</u>	<u>-5 588</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	254 948	-5 588
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	7 635	-15 357
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	350 864	40 338
Kassaflöde från den löpande verksamheten	613 447	19 393
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-360 000	-157 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-360 000	-157 500
Årets kassaflöde	253 447	-138 107
Likvida medel vid årets början	257 896	401 929
Kursdifferens i likvida medel		-5 926
Likvida medel vid årets slut	511 343	257 896

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50
-Byggnadsinventarier	25
-Maskiner och inventarier	5

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

(Totalt eget kapital + (100% - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar

Not 2 Exceptionella intäkter och kostnader

Under året har föreningen erhållit försäkringsersättningar om totalt 1 187 839 kr från Folksam avseende vattenskador i fastigheten. Ersättningarna redovisas som exceptionella intäkter då de inte avser föreningens ordinarie verksamhet. Årets resultat har därmed påverkats av engångsposter.

Not 3 Personal

Personal

	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Medelantalet anställda	<u>7</u>	<u>7</u>
Summa	7	7

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	17 283 372	17 283 372
-Nyanskaffningar	-	-
	<u>17 283 372</u>	<u>17 283 372</u>
 Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 805 685	-7 543 754
-Årets avskrivning enligt plan	-261 931	-261 931
	<u>-8 067 616</u>	<u>-7 805 685</u>
 Redovisat värde vid årets slut	 9 215 756	 9 477 687
 Bokfört värde byggnad	 8 115 756	 8 377 687
Bokfört värde mark	1 100 000	1 100 000
Totalt	9 215 756	9 477 687

Not 5 Maskiner och inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	102 975	102 975
Vid årets slut	<u>102 975</u>	<u>102 975</u>
 Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-102 975	-102 139
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-	-836
Vid årets slut	<u>-102 975</u>	<u>-102 975</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder	2 325 000	2 527 500
Kortfristiga skulder	180 000	157 500
	2 505 000	2 685 000

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Ställda panter och säkerheter</i>		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckning	5 656 300	5 656 300
	5 656 300	5 656 300
Summa ställda säkerheter	5 656 300	5 656 300

Underskrifter

Tumba 2025-

Peter Löfgren
Styrelseordförande

Anneli Möller

Christer Andersson

Katarina Rönnö

Alexandra Ridderheim
Revisor