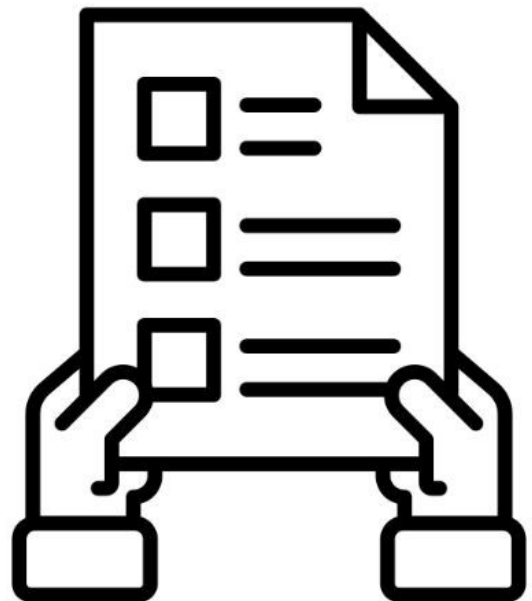


ÅRSREDOVISNING 2025

Bostadsrättsföreningen
Dala 35
769604-3731




STORHOLMEN
förvaltning

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	6
Resultatdisposition	7

Ekonomi

Resultaträkning	8
Balansräkning – Tillgångar	9
Balansräkning – Eget kapital och skulder	10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	18

Revisionsberättelse

Styrelsen för BRF Dala 35 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

Verksamheten

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

Grundfakta om föreningen

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Valkyrian 19 med adress Dalagatan 35 och 37 i Stockholm. Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-05-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-03-02 och nuvarande stadgar registrerades 2025-10-17 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet Stockholm Valkyrian 19 förvärvades 2001.

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet gäller oförändrat till och med 2026-11-30. Tomträttsavtalet är förlängt med tio år från och med 2026-12-01 till och med 2036-11-30.

Fastigheten är försäkrad i Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Fastigheten har även en allframtidsförsäkring hos Brandkontoret som täcker en mindre del av fastighetens värde.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme (förutom vindslägenheter i gårdshuset som har eluppvärmd vattenburen golvvärme).

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1907 och består av 2 flerbostadshus i 5 till 6 våningar. Byggnadernas totalyta uppgår enligt taxeringsbeskedet till 3634 kvadratmeter, utav dessa så utgör 2982 kvadratmeter bostadsrättsyta, 88 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 564 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 40 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet samt 2 lokaler med hyresrätt. Lägenhetsfördelningen är enligt följande:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
0	13	15	11	2	0

I lokalerna bedrivs följande verksamhet

Verksamhet	Yta	Löptid t.o.m
Förskola	463	2027-09-30
Kontor	101	2027-08-16

Föreningen har 0 garageplatser samt 0 parkeringsplatser.

Byggnadernas tekniska status

Fastigheten är generellt i gott skick. Styrelsen har tagit ett enhälligt beslut att alltid jobba för att fastighetens skick ska vara mycket gott. Föreningen följer en underhållsplan utarbetad av föreningens tekniska förvaltare som uppdateras årligen. Underhållsplanen är ett utmärkt verktyg för att skapa trygghet i boendet och säkra fastighetens värde över tiden.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Storholmen Förvaltning AB

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning
- Teknisk fastighetsförvaltning
- Fastighetsskötsel

Övriga avtal

- Värmeslingor takrännor/stuprör/snöskottning Dimson AB
- Städning Silux Fastiget AB
- Entrémattor på nedre plan i fyra uppgångar Elis Textil Service AB
- Hissar S:t Eriks Hiss uppg. B och C.
- Hissar Kone uppg. A och D
- Mathiss i lokal (förskola) Cibes-Kalea Sverige AB

Medlemsinformation

Antal lägenheter i föreningen är 41 stycken, varav 40 är medlemslägenheter.

Av föreningens medlemslägenheter har 9 stycken överlåtits under 2025. Ingående medlemmar var 67 st och utgående medlemmar 66 st. Under året har 13 medlemmar flyttat ut och 12 medlemmar har tillkommit.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt föreningens stadgar. Andrahandsupplåtelser skall alltid godkännas av styrelsen och avgift tas ut enligt stadgarna.

Föreningen har en egen hemsida, www.dala35.se, där information kring föreningen finns. Styrelsen är angelägen om att allmän information skall finnas tillgängligt/publicerad för medlemmarna. Även kontaktmejl till styrelsen finns kopplat via hemsidan. Styrelsen arbetar också för att viktig information skall nå alla medlemmar och i vissa fall hyresgäster. Först och främst via styrelsemejl, information på föreningens hemsida och anslagstavla i uppgångarna och i vissa fall direkt i brevinkast.

Styrelsen

Styrelsen fram till den ordinarie föreningsstämman 2025-05-21 har följande sammansättning:

Mattias Creutz	Ordförande
Tomas Falk	Kassör
Anna Tribelhorn	Sekreterare
Mårten Rex	Ledamot
Erik Ridderström	Ledamot
Karin Styvers	Suppleant
Philip Robertsson	Suppleant
Ida Cosmo	Suppleant

Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman 2025-05-21 har följande sammansättning:

Mattias Creutz	Ordförande
Tomas Falk	Kassör
Anna Tribelhorn	Sekreterare
Mårten Rex	Ledamot
Erik Ridderström	Ledamot
Karin Styvers	Suppleant
Gunilla Flodin Jernselius	Suppleant

Föreningen tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året, inkluderat konstituerande styrelsemöte, avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Nathalie Lindén
Auktoriserad revisor, ordinarie
Baker Tilly Stockholm KB
Revisorsuppdraget är arvoderat enligt löpande räkning.

Valberedning

Peter Forsbeck

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 maj 2025.
Extra föreningsstämma hölls den 25 juni 2025. På den extra föreningsstämman behandlades en uppdatering av föreningens stadgar.

Utförda investeringar och underhållsarbeten under tidigare år

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>
Byte radiatorventiler	2024
Stambyte höger sida uppgång D	2024
Renovering tak gårdshus	2024
Slutförande av renovering av trapphus	2024
Försäkringsarbete vattenläckor	2024
Renovering trapphus	2023
Fasadrenovering gatufasad	2022
Renovering av porten	2022
Byte av passagesystem	2022
Byte av stamventier för värme	2022
Radonmätning	2022
Ny takfläkt i uppgång D	2022
Fasadbesiktning och upprättande av åtgärdsplan	2021
Upprustning av gård och portal	2021
Fastighetens två stora träd på bakgården har beskurits	2021
Byte av fastighetsskötsel och teknisk förvaltning till Storholmen Förvaltning	2021
Upprustning av lokalen mot gatan	2020
Fastighetens två stora träd på gården har beskurits	2020
Upprustning och renovering av portal	2020

Åtgärder enligt OVK-besiktning genomförda	2020
Byte av ekonomisk förvaltare till Storholmen Förvaltning AB	2020
Genomförd OVK-besiktning	2019
Byte av låssystem med kodlås på samtliga portar från gården	2018
Ny matthiss hos Förskolan	2018
Renovering av horisontella stammar i bottenplan	2018
Förbättring av brandskyddet	2018
Renovering av mark/dräneringen mot grannen Dalagatan 39	2016
Åtta sopkärlshus med inkastlucka placerade på sopområdet	2016
Markberedning för sopområdet samt ny utomhusbelysning	2016
Nytt staket mot grannen Dalagatan 33	2016
Platsbyggda sittbänkar och ny sandlåda på innergården	2016
Ny balkong monterad till lgh 22	2016
Bakre innergården renoverad med låsbar grind och konstgräsmatta	2016
Fasadskada mot Dalagatan åtgärdad	2016
Taksäkerheten, justerad på fastighetens båda hustak	2016
Värmekabel installerad i takrännor och stuprör	2016
Försäkringsrenovering efter fuktskada i förskolan påbörjades	2016
Renovering av fönster påbörjad (klart till våren 2017)	2016
Obligatorisk ventilationskontroll/åtgärder OVK på förskolan	2015
Ventilationen tillhörande lägenheter i uppg. B har bytts ut	2015
Upprättande av BRANDSÄKERHET via appen BUS	2015
Fastighetens två stora träd på gården har beskurits	2015
Nya balkonger monterade till lgh 11, 17,19 och 23	2015
Cykelrummet källare D flyttad till källare A	2015
Utökad lokalyta för gatulokalen (uthyrd)	2015
Målning/tapetsering av sovrum i hyresrätt uppg. D (lgh 35)	2015
Justering/flytt mellan källarförråd till lgh 39 och 41	2015
Betydande reparation på hiss i uppg. D	2015
Renovering av bakgården, inkl. mur, mark och brunn	2015
Byte av ventiler och avloppsrör i gatulokal	2015
Renovering av västra fasaden på gårdshuset	2014
Rensning av ventilationsrör och byte spiskåpa i hyresrätt (lgh 3)	2014
Slipning av golv i kontorslokalen gatan	2014
Renovering i hyreslägenhet uppg. D (lgh 35)	2014
Ny takfläkt i uppg. A	2014
Renovering av mathissen i förskolans lokal	2013
Ommålat yttertak på gatuhuset (ett av två hus)	2013
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	2013
Automatisk öppning av stora porten, in/utgång	2013
Två nya tvättmaskiner och ny torktumlare	2013
Avloppsspolning av 6 st. gårdsbrunnar	2013
Stam- och avloppspolning	2012
Takrenovering på gat- och gårdshus	2012
Lägenheterna anslöts till Bredbandsbolagets nät	2012
Renovering av hyresrätter	2012
Rörstambyte	1980
Elstambyte	1980

Händelser under räkenskapsåret och större utförda underhållsarbete

Renovering gårdsmur
OVK lägenheter, påbörjad

Planerat 2026

OVK lägenheter, avslutas
Renovering räcken vandringsbalkonger
Renovering tvättstuga

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Föreningens ekonomi är fortsatt god där budgeterade intäkter täcker såväl löpande drift som planerat underhåll enligt fastställd underhållsplan de kommande åren.

Årets resultat visar ett underskott då budgeterade intäkter inte täcker föreningens avskrivningar efter föreningens övergång till redovisning i K3. Föreningen har utfört renoveringar utöver det som ingår i underhållsplanen samt hade kostnader för ett försäkringsärendet från 2024 för vattenläcka i varmvattenreturen.

Övergången från K2 till K3 innebär att fastighetens delar nu skrivs av genom så kallad komponentavskrivning. Detta medför betydligt högre årliga avskrivningskostnader jämfört med tidigare år, vilket belastar resultatet negativt men påverkar inte föreningens likviditet eller betalningsförmåga. Styrelsen bedömer att föreningens kassaflöde och fondering för yttre underhåll är tillräckliga för att säkerställa fastighetens långsiktiga skick utan behov av extraordinära avgiftshöjningar till följd av redovisningsbytet.

Föreningen har kontroll på fastighetens status och följer löpande den upprättade underhållsplanen.

Lån

Föreningen har sammanlagt 4 stycken lån, alla placerade i SEB. Sammanlagt 14 126 284 kr. se not 11.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att betala fastighetsskatt/fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt betalas för lokaler med 1 % av lokalernas taxeringsvärde. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift om 1724 kr per bostadslägenhet. Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening. Under slutet av 2016 fastställdes tomträttsavgälden till 480 100 kronor. Avtalet gäller i 10 år.

Under 2025 fastställdes tomträttsavgälden för perioden 2026-12-01 till 2036-11-30 enligt nedan

2026-12-01	2027-11-30	total årsavgäld	808 500
2027-12-01	2028-11-30	total årsavgäld	900 300
2028-12-01	2029-11-30	total årsavgäld	992 100
2029-12-01	2030-11-30	total årsavgäld	1 083 900
2030-12-01	2036-11-30	total årsavgäld	1 174 900

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 052	4 041	3 812	3 504	3 390
Resultat efter finansiella poster	-993	-1 362	-1 192	-2 251	-341
Soliditet	63	62	64	64	66
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta*	704	689	646	595	548
Räntekänslighet (%)	7	7	8	9	0
Elkostnad per kvm totalyta (kr)	42	44	50	70	0
Värmekostnad per kvm totalyta (kr)	148	144	137	127	0
Vattenkostnad per kvm totalyta (kr)	39	33	28	22	0
Sparande per kvm totalyta (kr)	149	118	125	128	0
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	4 737	5 093	5 113	5 113	5 154
Lån per kvm totalyta (kr)	3 916	4 039	4 055	4 244	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelsekostnader	51	50	49	50	0
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	229	221	214	219	0

*Ny beräkningsgrund är beslutad för 2023 där även tillägg på avier ska ingå i årsavgiften.

Ytuppgifter enligt taxeringsbeslut 2025: Bostadsrättsyta är 2982 kvm, total boyta är 3070 kvm, lokalytan är 537 kvm och totalyta är 3607 kvm.

Upplysning vid förlust

Årets redovisade underskott beror till stor del på övergången till redovisningsprincipen K3, vilket innebär högre avskrivningskostnader genom så kallad komponentavskrivning. Dessa avskrivningar är bokföringsmässiga och påverkar inte föreningens likviditet eller faktiska betalningsförmåga.

Utöver redovisningsbytet har resultatet påverkats av extra renoveringar utanför underhållsplanen samt kostnader för en vattenläcka i varmvattenreturen (försäkringsärende från 2024). Styrelsen bedömer att kassaflödet är tillräckligt för att säkerställa fastighetens långsiktiga skick utan extraordinära avgiftshöjningar.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll*	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	32 415 356	4 525 074	727 726	-9 704 774	-1 361 625	26 601 757
Avsättning till fond för yttre underhåll			486 000	-486 000		0
lanspråktagande av yttre underhållsfond			-1 179 073	1 179 073		0
Disposition av föregående års resultat:				-1 361 625	1 361 625	0
Årets resultat					-992 777	-992 777
Belopp vid årets utgång	32 415 356	4 525 074	34 653	-10 373 326	-992 777	25 608 980

*I fond för yttre underhåll ingår även balkongfond om 12 987 kr

Förslag till behandling av ansamlat resultat

Styrelsen föreslår att det ansamlade resultatet (kronor):

Balanserat resultat	-10 373 326
Årets resultat	-992 777
	-11 366 103

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	485 400
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-239 344
I ny räkning överföres	-11 612 159
	-11 366 103

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

Resultaträkning

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Rörelsens intäkter

Nettoomsättning

2

4 052 211

4 041 191

Övriga intäkter

3

45 274

50 677

Summa rörelseintäkter

4 097 485

4 091 868

Rörelsens kostnader

Fastighetskostnader

4

-1 087 396

-1 088 159

Driftskostnader

5

-1 978 556

-2 841 759

Övriga externa kostnader

6

-294 066

-258 351

Personalkostnader

7

-45 997

-42 054

Avskrivningar

8

-1 289 621

-625 760

Summa rörelsekostnader

-4 695 636

-4 856 083

Rörelseresultat

-598 151

-764 215

Resultat från finansiella poster

Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

0

11 461

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

3 988

37 888

Räntekostnader och liknande resultatposter

-398 614

-646 759

Summa finansiella poster

-394 626

-597 410

Resultat efter finansiella poster

-992 777

-1 361 625

Årets resultat

-992 777

-1 361 625

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9, 10	38 154 848	39 444 469
		38 154 848	39 444 469
Summa anläggningstillgångar		38 154 848	39 444 469
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	1 433
Övriga fordringar		49 125	15 268
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		172 663	191 278
		221 788	207 979
<i>Kassa och bank</i>		2 075 910	3 332 432
Summa omsättningstillgångar		2 297 698	3 540 411
SUMMA TILLGÅNGAR		40 452 546	42 984 880

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

36 940 430

36 940 430

Fond för yttre underhåll

21 666

714 739

Balkongfond

12 987

12 987

Summa bundet eget kapital

36 975 083

37 668 156

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-10 373 326

-9 704 774

Årets resultat

-992 777

-1 361 625

Summa fritt eget kapital

-11 366 103

-11 066 399

Summa eget kapital

25 608 980

26 601 757

Långfristiga skulder

Övriga skulder

50 000

50 000

Summa långfristiga skulder

50 000

50 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 12

14 126 284

15 187 032

Leverantörsskulder

244 302

241 102

Aktuella skatteskulder

0

54 601

Övriga skulder

4 700

10 783

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

418 280

839 605

Summa kortfristiga skulder

14 793 566

16 333 123

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

40 452 546

42 984 880

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-992 777	-1 361 625
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 289 621	625 760
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		296 844	-735 865
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		1 433	2 784
Förändring av kortfristiga fordringar		33 516	16 490
Förändring av leverantörsskulder		3 199	89 258
Förändring av kortfristiga skulder		-530 765	397 740
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-195 773	-229 593
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		-1 060 748	-35 748
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 060 748	-35 748
Årets kassaflöde		-1 256 521	-265 341
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 332 432	3 597 773
Likvida medel vid årets slut		2 075 911	3 332 432

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3.

I och med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har följande redovisningsprinciper ändrats i jämförelse med tidigare år: Principen för avskrivningar på föreningens byggnad har ändrats, då byggnaden nu delats upp i komponenter med olika nyttjandeperioder.

Intäktsredovisning

Årsavgifter och hyror redovisas som intäkt i den period de avser. Förskottsbetalda avgifter redovisas som förutbetalda intäkter.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Total nyttjandetid för komponenter:

Stomme, grund	120 år
Stammar, värme	60 år
Stamledning VA	25 år
Fasad	30 år
Fönster	50 år
Yttertak	60 år
El	50 år
Balkong	40 år
Ventilation	20 år
Hiss	50 år
Styr o övervak	25 år

Skatter

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. 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.

Nyckeltalsdefinitioner

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 (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 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter *	1 975 104	1 930 209
Hyror bostäder	114 654	112 296
Hyror lokaler	1 673 346	1 655 450
Fastighetsskatt	164 487	218 616
Balkong tillägg	11 952	11 952
Kabel-TV/Bredband	112 668	112 668
	4 052 211	4 041 191

* I årsavgiften ingår kabel-TV/bredband och tilläggsavgifter för balkong.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	26 649	9 170
Brandkontoret	0	38 565
Försäkringsersättningar	6 050	0
Övriga fakturerade kostnader	6 250	0
Erhållna statliga bidrag	0	2 868
Övriga intäkter	6 250	0
Öresutjämning	75	74
	45 274	50 677

Not 4 Fastighetskostnader

	2025	2024
Markytor, trädgård	0	8 822
El	152 507	165 263
Värme	532 465	540 499
Vatten och avlopp	139 292	124 180
Sophämtning och renhållning	263 132	249 395
	1 087 396	1 088 159

Not 5 Driftkostnader

	2025	2024
Städning	123 912	107 432
Besiktningar	33 912	14 194
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	20 995	0
Serviceavtal	135 750	129 209
Entrémattor	15 551	14 388
Reparationer	178 474	74 745
Underhåll	239 344	1 179 073
Övriga fastighetskostnader	0	116 916
Självrisk	124 462	85 385
Fastighetsförsäkring	59 746	65 623
Tomträttsavgäld	480 100	479 380
Kabel-TV	136 787	117 699
Fastighetsskötsel	186 756	165 064
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	228 684	276 830
Snöröjning	6 886	12 633
Brand- och skalskydd	7 197	3 189
	1 978 556	2 841 760

Not 6 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Telefon	5 335	14 298
Revisionsarvoden	20 995	21 744
Ekonomisk förvaltning	49 813	48 279
Arvode uppdrag/utredningar	93 319	50 979
Teknisk förvaltning	34 586	31 987
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	32 553	12 162
Konstaterad hyresförlust	0	20 000
Möteskostnader	43 446	23 061
Bankkostnader	7 309	6 784
Föreningsavgift	5 704	5 647
Diverse övriga kostnader	1 007	23 410
	294 067	258 351

Not 7 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvoden	35 000	32 000
Sociala avgifter	10 997	10 054
	45 997	42 054

Not 8 Avskrivningar

	2025	2024
Avskrivning byggnader	1 289 621	462 308
Avskrivning ombyggnad	0	163 452
	1 289 621	625 760

Not 9 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	46 230 895	46 230 895
Omklassificeringar	4 108 911	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 339 806	46 230 895
Ingående avskrivningar	-7 358 706	-6 896 398
Omklassificeringar	-3 536 632	0
Årets avskrivningar	-1 289 621	-462 308
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 184 959	-7 358 706
Utgående redovisat värde	38 154 847	38 872 189
Taxeringsvärden byggnader	63 000 000	52 600 000
Taxeringsvärden mark	98 800 000	109 400 000
	161 800 000	162 000 000

Not 10 Ombyggnationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 108 911	4 108 911
Omklassificeringar	-4 108 911	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	4 108 911
Ingående avskrivningar	-3 536 632	-3 373 180
Omklassificeringar	3 536 632	0
Årets avskrivningar	0	-163 452
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-3 536 632
Utgående redovisat värde	0	572 279

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SEB	2,32	2026-06-28	5 150 000	5 150 000
SEB	2,30	2026-03-28	4 000 000	4 000 000
SEB	2,32	2026-07-28	4 976 284	5 437 032
SEB			0	600 000
			14 126 284	15 187 032
Kortfristig del av långfristig skuld			14 126 284	15 187 032

I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

Not 12 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	18 600 000	18 600 000
	18 600 000	18 600 000

Årsredovisningen beslutades 2026-04-29

Mattias Creutz
Ordförande

Tomas Falk

Anna Tribelhorn

Mårten Rex

Erik Tobias Ridderström

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

Nathalie Lindén
Auktoriserad revisor
Baker Tilly Stockholm KB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Dala 35

Org.nr 769604-3731

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Dala 35 för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA 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 använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Dala 35 för räkenskapsåret 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår 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, enligt vår digitala signatur.

Baker Tilly Stockholm KB

Nathalie Lindén
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.05.2026 10:58

SENT BY OWNER:

Amelia Losander · 30.04.2026 12:32

DOCUMENT ID:

BkbDWhe0-x

ENVELOPE ID:

Sycsyhg0WI-BkbDWhe0-x

DOCUMENT NAME:

ÅR + RB 2025 - Brf Dala 35.pdf

24 pages

SHA-512:

d933b8776ffa134b3c9c076726b3d0b767415e9ea03f16
fd083c578d53035ca290441c2d8005a1dd00ca6abc8d8
432cefab85e4b9edb3e1d2217f5265b5e9db

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
JENS MÅRTEN REX marten@dala35.se	 Signed Authenticated	30.04.2026 13:04 30.04.2026 13:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/05/05) IP: 85.230.176.176
MATTIAS CREUTZ mattias@dala35.se	 Signed Authenticated	01.05.2026 08:36 01.05.2026 08:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/05/25) IP: 85.230.84.81
Tomas Svante Harald Falk tomas@dala35.se	 Signed Authenticated	01.05.2026 08:58 01.05.2026 08:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/03/06) IP: 94.234.87.65
Anna Kristina Tribelhorn anna@dala35.se	 Signed Authenticated	03.05.2026 19:40 03.05.2026 19:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/10/23) IP: 85.230.181.170
ERIK TOBIAS RIDDERSTRÖM erik@dala35.se	 Signed Authenticated	04.05.2026 10:53 04.05.2026 10:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/11/09) IP: 147.161.188.197
NATHALIE LINDÉN nathalie.linden@bakertillyst ockholm.se	 Signed Authenticated	04.05.2026 10:58 04.05.2026 10:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/10/23) IP: 135.225.52.139

* 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

⚙️ 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