

FASTSTÄLLELSEINTYG

Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Dalenbyn
orgnr 769627-2553

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Dalenbyn intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen avseende räkenskapsåret 2025-01-01/ 2025-12-31 har fastställts på årsstämman den 2026-05-09. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur resultatet ska disponeras.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen stämmer överens med originalet.

Säfsen 2026-05-09

Ort och datum

Mattias Wedberg

Underskrift

Mattias Wedberg

Namnförtydligande



BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparaude 214 kr kvm	 Investeringsbehov 0 kr kvm	 Skuldsättning 10 183 kr kvm
 Räntekänslighet 15 %	 Energi kostnad 365 kr kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi. ↓
 Tomträtt Nej	 Arsavgift 699 kr kvm	Läs mer om vad de olika nyckel- talen står för på: hög.se/ bostadsrättskollen

Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Dalenbyn

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
214 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
0 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Den är inte tillgänglig.

NYCKELTAL



Skuldsättning
10 183 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Styrelsen har beslutat om en utökad amorteringsplan, som gäller fram till maj 2027. BRF Dalenbyn amorterar 500 000 kr varje år.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
15 %

DEFINITION

I procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

BRF Dalenbyn har fasta räntor fram till maj 2027. I beräknad räntekänslighet ingår ej Garantiintäkt (GI) som ger BRF Dalenbyn en intäkt om 1 000 000 kr per år. GI utbetalas av Säfsen och avser del av medlems uthyrning.

NYCKELTAL



Energikostnad
365 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

BRF Dalenbyn har tidigare investerat i 7 stycken sol el anläggningar vilket minskar föreningens energikostnader. Under 2025 så har 5 stycken värmepumpar installerats vilket beräknas ge besparingar avseende uppvärmning. Dalenbyn har även installerat en vattenbrunn för att kunna beräkna förbrukning av vatten, f n så görs en debitering utefter en schablon beräkning.

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
699 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde
medlemmens månadskostnad och
värdet på bostadsrätten. Därför är
det viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i förhållande
till de andra nyckeltalen - om det
finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Att notera är att avgiften även inkluderar samtliga kostnader för boendet förutom egen hemförsäkring.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Dalenbyn med säte i Ludvika org.nr. 769627-2553 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-03-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Ludvika kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Säfsen 2:433	2013-12-02	2011
Säfsen 2:434	2013-12-02	2011

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i LF Dalarnas. Ansvarsförsäkringen är tecknad hos Zurich t o m 2026-04-30 och fr o m 2026-05-01 hos LF Dalarnas. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-02-28 och som är förlängt t o m 2027-02-28.

Antal	Benämning	Total yta m ²
20	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 640
Totalt 20 objekt		1 640

Föreningens lägenheter fördelas på 20 st 4 rok/storstuga.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Mattias Wedberg	Ordförande
Anders Jespersson	Ledamot
Ted Hansson	Ledamot
Oscar Vinka	Ledamot
Rolf Karlsson	Ledamot
Magnus Trobeck	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Mattias Wedberg, Anders Jespersson, Ted Hanson, Oscar Vinka, Rolf Karlsson och Magnus Trobeck.. Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten. Firman tecknas två i förening av Anders Jespersson, Mattias Wedberg och Ted Hansson. Revisorer har varit Adam Ericsson Levd från Azets vald av föreningen . Valberedning har varit Erik Arnelius och Pirjo Jespersson vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-10. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad och styrelsen har beslutat budgeten för 2026 och avgifterna kommer att vara oförändrade under 2026.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ska göras, i enlighet med föreningens stadgar med minst 0,3 % av taxeringsvärdet. Taxeringsvärdet uppgår totalt till 12 895 000 kr och ger en stadgeenlig avsättning om 38 685 kr.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2022	Laddstolpar
2022-2023	Solceller
2025	Värmepumpar 5 st
2025	Vattenmätbrunn

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Eftersom fastigheten köpts i nyrenoverat skick beräknas det inte finnas något större planerat underhållsbehov av föreningens fastighet under den närmaste 5-års perioden.

Planerade underhållsarbeten i form av förråd och målning utförs de kommande åren med start 2024. Genom att medlemmarna engagerat sig i arbetet med att måla om fasaderna på sina hus så kan föreningen reducera dessa underhållskostnader väsentligt.

Medlemsinformation

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 35 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 35.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	214	280	281	302	222
Skuldsättning, kr/kvm	10 183	10 488	10 793	11 098	11 402
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 183	10 488	10 793	11 098	11 402
Räntekänslighet, %	15	14	21	17	22
Energikostnad, kr/kvm	365	386	400	396	299
Årsavgifter, kr/kvm	699	734	734	648	530
Årsavgifter/totala intäkter, %	53	55	52	49	46
Totala intäkter, kr/kvm	1 312	1 346	1 420	1 326	1 152
Nettoomsättning, tkr	1 147	1 205	2 205	2 165	1 873
Resultat efter finansiella poster, tkr	-60	28	71	1	-78
Soliditet, %	65	65	64	64	63

Upplysningar vid förlust

Underskottet beror helt på att föreningen renoverar fasaderna där en rabatt ges om 60 000 kr per år till medlemmarna, på detta sätt spar föreningen mycket stora pengar. Arbetet är klart senast 2027. Utan rabatten så skulle föreningen gå plus / minus noll 2025. Styrelsen anser att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	32 024 000	0	0	32 024 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	187 492	0	30 614	218 106
S:a bundet eget kapital, kr	32 211 492	0	30 614	32 242 106
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	142 701	28 181	-30 614	140 268
Årets resultat, kr	28 181	-28 181	-59 718	-59 718
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	170 882	0	-90 332	80 550
S:a eget kapital, kr	32 382 374	0	-59 718	32 322 656

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 38 685 kr samt ianspråktagande skett med 8 071 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	170 882
Årets resultat, kr	-59 718
Reservation till underhållsfond, kr	-38 685
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	8 071
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	80 550

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	80 550

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter



2026052606831

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 146 944	1 204 795
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 005 502	1 003 000
Summa Rörelseintäkter		2 152 446	2 207 795
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 164 648	-1 123 386
Övriga externa kostnader	Not 5	-31 646	-36 906
Personalkostnader	Not 6	-24 994	-28 798
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-403 167	-401 194
Summa Rörelsekostnader		-1 624 454	-1 590 283
Rörelseresultat		527 992	617 512
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 492	14 203
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-589 203	-603 534
Summa Finansiella poster		-587 711	-589 331
Resultat efter finansiella poster		-59 718	28 181
Resultat före skatt		-59 718	28 181
Årets resultat		-59 718	28 181

2026052606832

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	49 021 256	49 219 373
Summa Materiella anläggningstillgångar		49 021 256	49 219 373

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	5 556	0
Summa Finansiella anläggningstillgångar		5 556	0

Summa Anläggningstillgångar		49 026 812	49 219 373
-----------------------------	--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	1 433
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	337 832	604 836
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31 088	30 783
Summa Kortfristiga fordringar		368 920	637 052

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	305	55
Summa Kassa och bank		305	55

Summa Omsättningstillgångar		369 225	637 107
-----------------------------	--	---------	---------

Summa Tillgångar		49 396 037	49 856 480
------------------	--	------------	------------



2026052606833

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	32 024 000	32 024 000
Fond för yttre underhåll	218 106	187 492
Summa Bundet eget kapital	32 242 106	32 211 492

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	140 268	142 701
Årets resultat	-59 718	28 181
Summa Fritt eget kapital	80 550	170 882

Summa Eget kapital

32 322 656 32 382 375

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	16 199 991	16 699 995
Summa Långfristiga skulder		16 199 991	16 699 995

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		500 004	500 004
Leverantörsskulder		10 057	25 019
Skatteskulder		193 426	189 150
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	0	7 293
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	169 903	52 644
Summa Kortfristiga skulder		873 390	774 110

Summa Skulder

17 073 381 17 474 105

Summa Eget kapital och skulder

49 396 037 49 856 480



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	527 992	617 512
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	403 167	401 194
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	403 167	401 194
Erhållen ränta	1 492	14 203
Erlagd ränta	-587 464	-605 225
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	345 187	427 684
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	4 502	-14 158
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	97 541	-24 588
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	102 042	-38 746
Kassaflöde från den löpande verksamheten	447 229	388 938
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-205 050	0
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	-5 556	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-210 606	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-500 004	-500 004
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 004	-500 004
Årets kassaflöde	-263 381	-111 066
Likvida medel vid årets början	597 469	708 534
Likvida medel vid årets slut	334 088	597 469



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 146 360	1 203 360
	Övriga primära intäkter	584	1 435
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 146 944	1 204 795
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 146 944	1 204 795
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	5 502	0
	Övriga sekundära intäkter	1 000 000	1 003 000
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	1 005 502	1 003 000



Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-192 610	-126 483
	Snö och halk-bekämpning	-6 063	0
	Reparationer	-33 783	-7 613
	Planerat underhåll	-8 071	-29 764
	El	-434 938	-479 142
	Vatten	-163 415	-154 428
	Sophämtning	-67 916	-71 490
	Fastighetsförsäkring	-59 079	-55 694
	Kabel-TV och bredband	-102 060	-102 060
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-96 713	-96 713
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 164 648	-1 123 386
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-7 978	0
	Administrationskostnader	-1 175	-1 433
	Extern revision	-15 300	-14 450
	Föreningsverksamhet	-300	0
	Övriga förvaltningskostnader	-6 893	-21 023
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-31 646	-36 906
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-19 000	-10 000
	Övriga arvoden	0	-6 900
	Löner och övriga ersättningar	-850	-6 800
	Sociala avgifter	-5 144	-5 098
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-24 994	-28 798

2026052606838

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-392 646	-391 146
	Avskrivning på markanläggning	-10 521	-10 048
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-403 167	-401 194
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 467	14 195
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	25	8
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	1 492	14 203
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-585 536	-599 306
	Övriga räntekostnader	-3 667	-4 228
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-589 203	-603 534



Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	44 791 414	44 791 414
	Ingående anskaffningsvärde mark	6 791 600	6 791 600
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	100 480	100 480
	Årets investeringar	205 050	0
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	51 888 544	51 683 494
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 464 121	-2 062 927
	Årets avskrivningar	-403 167	-401 194
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-2 867 288	-2 464 121
	<i>Utgående redovisat värde</i>	49 021 256	49 219 373
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	10 575 000	10 575 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	2 320 000	2 320 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	12 895 000	12 895 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	27 000 000	27 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	27 000 000	27 000 000
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Andel i Bostadssamverken Säfsen ek förening	5 556	0
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	5 556	0
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	333 783	597 414
	Övriga fordringar	4 049	7 422
	Summa Övriga fordringar	337 832	604 836

Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 1

305

55

Summa Kassa och bank

305

55

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Bergslagens sparbank	3,44%	2027-05-09	16 699 995	500 004
			16 699 995	500 004

Långfristig del

16 199 991

Nästa års amortering av långfristig skuld

500 004

Lån som ska konverteras inom ett år

0

Kortfristig del

500 004

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

500 004

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

2 000 016

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,44%

Finns swap-avtal

Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Källskatt

0

7 293

Summa Övriga skulder

0

7 293

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

46 280

39 252

Upplupna räntekostnader

0

-1 739

Övriga upplupna kostnader

123 623

15 131

Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

169 903

52 644

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-04-23.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Dalenbyn, org.nr 769627-2553.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Dalenbyn för år 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 Det registrerade revisionsbolagets 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 den 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. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Dalenbyn för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

2025-12-31

1(2)

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 revisionssed 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:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o 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 överträdelse 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.

Ludvika den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Adam Eriksson Lev
Auktoriserad revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Dalenbyn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Mattias Wedberg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 17:16:58



Anders Jespersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 20:09:29



Ted Hansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 18:20:35



Oscar Vinka

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 20:08:10



Rolf Ragnar Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 06:40:30



Adam Eriksson Levd

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 12:52:13



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Dalenbyn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Adam Eriksson Levd

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 12:53:04



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.