



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
brf Dalen i Sundsvall

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSBs brf Dalen i Sundsvall med säte i Sundsvall org.nr. 789200-2838 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) 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 1968. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheten i Sundsvall kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Snedhörnet 15		1945
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	981
15	p-platser	0
Totalt 33 objekt		981

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 2 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Johan Löfgren	Ordförande
Inge Andersson	Ledamot
Arianne Sundman	Ledamot
Mikael Qvick	Ledamot
Niklas Berg	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ledamöterna Johan Löfgren, Inge Andersson samt suppleant Niklas Berg.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Johan Löfgren, Inge Andersson, Mikael Qvick och Arianne Sundman.

Revisorer har varit: en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

Extrastämma hölls 2025-08-13. På stämman togs enhälligt beslut att byta ut balkongerna till större inglasade varianter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2026-01-01 är registrerad.

From 2026-05 höjs årsavgiften med 15,2 % för att finansiera de nya balkongerna (inklusive glas och ny platta).

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-12-02, varvid planen uppdaterades.

Under året 2025:

- Hållt extrastämma 2025-08-13 där enhälligt beslut togs att byta ut balkongerna till större inglasade varianter
- Tecknat avtal med Balco för utbyte av balkonger samt påbörjat arbetet med utbyte av balkongerna
- Bytt ut samtliga motorvärmare till kombinerade elbilsladdare/motorvärmare. Bidrag från Naturvårdsverket har beviljats för 50% av kostnaden
- Breddat samtliga parkeringsplatser
- Bytt ut samtliga bokningscylindrar till tvättstugan
- Oljat in utemöbler samt sopskåpen
- Rensat samtliga omärkta förråd och märkt upp dessa så varje lägenhet nu har varsitt vinds- och källarförråd
- Genomfört radonmätning i ett urval av lägenheterna med godkänt resultat där samtliga mätresultat var långt under gränsvärdet
- Genomfört OVK med godkänt resultat

Under de fem senaste åren har föreningen genomfört följande större underhålls åtgärder:

Årtal	Åtgärd
2025	Utbyte av samtliga motorvärmare till kombinerade elbilsladdare/motorvärmare. Påbörjat balkongutbyte till större inglasade varianter. OVK inklusive rengöring av imkanaler. Inoljning av sopskåp
2024	Reparation av tak och hängrännor. Nedsjunket golv i cykel förrådet åtgärdat genom ny gjutning. Ny källardörr installerad. Underhåll av entrétak.
2023	Påbörjat takunderhåll för att eliminera läckande infästningspunkter.
2022	Dränering runt huset byts och alla gamla rör som gick under huset pluggats. Grunden har också isolerats och fuktskydds med podrän. Nytt avfuktningssaggregat har installerat i torkrummet för att minska energiförbrukning och effektivisera torkning av tvätt.
2021	Trapphus målning väggar, tak, ledstänger samt byte armatur. Tvättstuga målning väggar, tak, golv samt byte armatur. Torkrum målning väggar, tak, golv samt byte armatur. Fågelsäkring av takfotsventiler. Ny markbeläggning parkering och infart (reinvestering).

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

Årtal	Åtgärd
2026	Färdigställning av balkongprojeketet Återställning av mark efter balkongutbytet. Ev byte av tvättmaskin vid behov.
2027	Torktumlare, byte vid behov
2028	Inga åtgärder
2029	Inga åtgärder
2030	Styr- och reglerenhet, byte vattenb. värme, stor fast. Styr- och reglerenhet, byte tappvarmvatten. Termostatventiler, byte komplett ventil > 5 st.

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 20 och under året har det tillkommit 3 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 21.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	314	387	324	246	63
Skuldsättning, kr/kvm	3 914	2 392	2 941	2 985	3 029
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 914	2 392	2 941	0	0
Räntekänslighet, %	4	2	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	325	293	258	230	233
Årsavgifter, kr/kvm	1 055	968	933	933	992
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	75	87	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 163	1 298	1 069	1 007	1 025
Nettoomsättning, tkr	1 143	1 234	1 049	987	1 006
Resultat efter finansiella poster, tkr	172	158	172	117	-182
Soliditet, %	35	44	38	35	34

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	20 730	0	0	20 730
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 107 780	0	63 000	1 170 780
S:a bundet eget kapital, kr	1 128 510	0	63 000	1 191 510
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	770 585	158 274	-63 000	865 859
Årets resultat, kr	158 274	-158 274	171 908	171 908
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	928 859	0	108 908	1 037 767
S:a eget kapital, kr	2 057 369	0	171 908	2 229 277

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 66 000 kr samt ianspråktagande skett med 3 000 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	928 859
Årets resultat, kr	171 908
Reservation till underhållsfond, kr	-66 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	3 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 037 767

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 037 767
------------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 143 344	1 234 276
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-2 732	39 094
Summa Rörelseintäkter		1 140 612	1 273 370
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-739 738	-907 315
Övriga externa kostnader	Not 5	-44 145	-44 544
Personalkostnader	Not 6	-31 087	-31 529
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-132 781	-146 747
Summa Rörelsekostnader		-947 751	-1 130 136
Rörelseresultat		192 860	143 235
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 927	46 555
Räntekostnader och liknande resultatposter		-38 880	-31 516
Summa Finansiella poster		-20 953	15 039
Resultat efter finansiella poster		171 908	158 274
Resultat före skatt		171 908	158 274
Årets resultat		171 908	158 274

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	3 038 020	3 039 746
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	2 449 792	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		5 487 812	3 039 746
Summa Anläggningstillgångar		5 487 812	3 039 746

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	3 222
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	368 858	361 123
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	217 465	73 621
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		586 323	437 966
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 12	250 540	1 165 540
<i>Summa Kassa och bank</i>		250 540	1 165 540
Summa Omsättningstillgångar		836 862	1 603 506
Summa Tillgångar		6 324 674	4 643 252

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	20 730	20 730
Fond för yttre underhåll	1 170 780	1 107 780
Summa Bundet eget kapital	1 191 510	1 128 510
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	865 859	770 585
Årets resultat	171 908	158 274
Summa Fritt eget kapital	1 037 767	928 859
Summa Eget kapital	2 229 276	2 057 369

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	2 769 6241 041 900
Summa Långfristiga skulder		2 769 6241 041 900
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		1 069 8761 304 555
Leverantörsskulder		57 01551 478
Skatteskulder	Not 14	2 2013 184
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	31 1526 505
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	165 530178 261
Summa Kortfristiga skulder		1 325 7741 543 983
Summa Skulder		4 095 3982 585 883
Summa Eget kapital och skulder		6 324 6744 643 252

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	192 860	143 235
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	132 781	146 747
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	132 781	146 747
Erhållen ränta	931	46 555
Erlagd ränta	-27 839	-31 939
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	298 733	304 598
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-189 305	-13 510
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	5 429	11 934
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-183 876	-1 575
Kassaflöde från den löpande verksamheten	114 857	303 023
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-2 580 846	-74 000
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 580 846	-74 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	1 493 045	-539 102
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 493 045	-539 102
Årets kassaflöde	-972 944	-310 079
Likvida medel vid årets början	1 466 591	1 776 670
Likvida medel vid årets slut	493 647	1 466 591

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkningen har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	30 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	493 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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 föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

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 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	960 576	914 880
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	36 690	0
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	37 800	34 650
	Hyror garage och parkeringsplatser	72 000	72 000
	Hyror övrigt	27 500	197 000
	Övriga primära intäkter	9 978	16 546
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 144 544	1 235 076
	Hyresbortfall	-1 200	-800
	<i>Summa</i>	-1 200	-800
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 143 344	1 234 276

I årsavgiften ingår el, värme och vatten. Fr.o.m 2025-01-01 debiteras el enligt individuell mätning s.k. IMD.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	36 362
	Övriga sekundära intäkter	-2 732	2 732
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	-2 732	39 094

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-204 550	-170 647
	Snö och halk-bekämpning	-35 222	-32 866
	Reparationer	-35 857	-143 092
	Planerat underhåll	-3 000	-74 409
	Försäkringsskador	-7 975	-76 193
	El	-74 163	-50 959
	Uppvärmning	-175 894	-166 092
	Vatten	-69 042	-70 835
	Sophämtning	-39 563	-35 768
	Fastighetsförsäkring	-19 883	-17 450
	Kabel-TV och bredband	-43 557	-39 664
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-31 032	-29 340
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-739 738	-907 315

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-4 100	-9 137
	Extern revision	-16 925	-13 200
	Konsultkostnader	-4 050	-7 063
	Medlemsavgifter	-13 400	-13 100
	Övriga förvaltningskostnader	-5 670	-2 045
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-44 145	-44 544
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-25 000	-25 000
	Sociala avgifter	-6 087	-6 529
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-31 087	-31 529
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	-101 296	-115 263
	Avskrivning på markanläggning	-31 484	-31 484
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-132 781	-146 747

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	5 393 604	5 319 604
	Ingående anskaffningsvärde mark	5 000	5 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	944 526	944 526
	Årets investering Laddboxar	131 055	74 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	6 474 185	6 343 130
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 303 384	-3 156 636
	Årets avskrivningar	-132 781	-146 747
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-3 436 164	-3 303 384
	<i>Utgående redovisat värde</i>	3 038 020	3 039 746
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	8 800 000	7 200 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	2 912 000	2 912 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	11 712 000	10 112 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	3 853 600	3 853 600
	Varav i eget förvar	0	-655 600
	<i>Ställda säkerheter</i>	3 853 600	3 198 000
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	0
	Årets investeringar Balkonger	2 449 792	0
	Omklassificering till byggnad	0	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	2 449 792	0

Pågående arbete avser balkonger till er beräknad kostnad av ca 4,8 mkr som förväntas vara färdiga våren 2026.

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	243 107	301 051
Övriga fordringar	125 751	60 072
Summa Övriga fordringar	368 858	361 123

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	16 996	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	200 468	73 621
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	217 465	73 621

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

Kassa och bank

SBAB	250 540	1 165 540
Summa Kassa och bank	250 540	1 165 540

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	2,66%	2027-10-30	2 797 600	27 976
Swedbank	1,15%	2026-09-25	1 041 900	0
			3 839 500	27 976

Långfristig del	2 769 624
Nästa års amortering av långfristig skuld	27 976
Lån som ska konverteras inom ett år	1 041 900
Kortfristig del	1 069 876
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	27 976
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	111 904
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,25%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------	------------	------------

Skatteskulder

Skatteskulder

2 201

3 184

Summa Skatteskulder

2 201

3 184

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

Övriga skulder

Inre fond

3 652

6 505

Övriga kortfristiga skulder

27 500

0

Summa Övriga skulder

31 152

6 505

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

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

92 408

127 480

Upplupna räntekostnader

16 538

5 497

Övriga upplupna kostnader

56 584

45 284

Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

165 530

178 261

Not 17	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
--------	---

From 202605 höjs årsavgiften med 15,2 % för att finansiera de nya balkongerna (inklusive glas och ny platta).

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-28.

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 HSB Bostadsrättsförening Dalen i Sundsvall, org.nr. 789200-2838

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Dalen i Sundsvall för räkenskapsåret 2025.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Dalen i Sundsvall för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening brf Dalen i Sundsvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Johan Löfgren

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 17:07:26



Inge Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 17:57:08



Arianne Sundman Ohlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 10:07:31



Mikael Qvick

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 17:06:41



Caroline Andersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 18:01:05



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening brf Dalen i Sundsvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Caroline Andersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 18:00:47



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.