

# Årsredovisning

för

## Brf Plommongården Dalen

769616-3083

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Plommongården Dalen, med säte i Enskededalen, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### VERKSAMHETEN

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Stadgar

Nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 31 oktober 2023.

### Fastigheten

Bostadsrättsföreningen registrerades den 27 mars 2007 med syfte att förvärva fastigheten Dalen 9 i Enskededalen från Svenska Bostäder. Fastigheten tillträdde den 17 juni 2008, efter stämmobeslut den 22 april samma år. Anskaffningskostnaden uppgick till 138 mnkr. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Fastigheten byggdes 1982 och har gatuadress Täppgränd 2-48. Den omfattar tre bostadshus i 3-5 våningar om totalt 100 lägenheter, varav 92 bostadsrätter och 8 hyreslägenheter, samt ett garage och ett parkeringsdäck med vardera 52 parkeringsplatser. I fastigheten finns även en tvättstuga, en samlingslokal och tre mindre lokaler för cykelförvaring. Den totala boytan är 9 334 kvm och lokalytan 28 kvm.

### Lägenhetsfördelning

- 1 rum och kök: 1 st
- 2 rum och kök: 12 st
- 3 rum och kök: 35 st
- 4 rum och kök: 45 st
- 5 rum och kök: 5 st
- 6 rum och kök: 2 st

### Fastighetsförsäkring

Efter upphandling av ny fastighetsförsäkring är fastigheten sedan den 1 maj 2025 fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg.

### Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delägare i Dalens sopsug, som förvaltas av Dalens samfällighetsförening. Kostnader för drift och underhåll av anläggningen fördelas mellan fastighetsägarna enligt fastställda andelstal. Vår förenings andelstal är 4,9.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Föreningen betalar fastighetsavgift som för 2025 år har varit 1 724 kr per bostadslägenhet.

### **Taxeringsuppgifter**

Taxeringsvärdet fastställs var tredje år och speglar generellt 75 procent av marknadsvärdet. Fastigheten är enligt Skatteverkets beslut under året taxerad till 234 000 000 kr, varav 87 000 000 kr utgör markvärde och 147 000 000 kr är byggnadernas värde. Värdeår är 1982.

### **Ekonomisk förvaltning**

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

### **Teknisk förvaltning**

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning med Fastum Teknik AB. Mer information om drift och underhåll, TV och bredband, störningsjour, trädgårdsskötsel med mera finns på föreningens hemsida: [brfplommongarden.bostadsratterna.se](http://brfplommongarden.bostadsratterna.se)

### **Ekonomisk plan**

Föreningens ekonomiska plan registrerats hos Bolagsverket den 2 maj 2008.

### **Årsavgifter**

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 700 kr/kvm boyta per år. Den samlade årsavgiften fördelas mellan medlemshushållen baserat på lägenheternas andelstal. Styrelsen beslutar om ändring av årsavgifterna.

Årsavgiften höjdes med 5 procent den 1 januari 2025 och en ny höjning om 10 procent träder i kraft den 1 januari 2026. Avgiftshöjningen syftar till att stärka föreningens långsiktiga sparande inför kommande större underhållsåtgärder.

### **Avsättning till yttre fond**

Eftersom föreningen har en uppdaterad underhållsplan - se nedan - så sker avsättningen till föreningens underhållsfond enligt den.

### **Underhållsplan**

Föreningen har upprättat en underhållsplan för perioden 2023-2071. Planen revideras efter årliga statusbesiktningar och däremellan efter behov.

### **Energideklaration**

Nuvarande energideklaration upprättades år 2021 och gäller fram till år 2031.

### **Teknisk status**

Följande mer omfattande åtgärder har genomförts sedan föreningen tillträdde fastigheten.

<i>År</i>	<i>Åtgärd</i>
2009-2010	Renovering och utvändig målning av alla fönster
2011	Omfattande omdaning och modernisering av utemiljön
2013	Fastighetsnät med bredbandsanslutning i alla lägenheter
2015	Besiktning och reparation av taken
2016	Renovering av garaget
2017	Målning av samtliga yttertak och byte av stuprör
2018-2019	Målning av alla trapphus
2019	Postboxar i höghusens entréer och på staketen vid låghusen
2021	Rensning av alla avloppsstammar och stick
2021	Ny hiss i Täppgränd 8 C
2021	Upprustning av alla planteringsytor
2022	Nya ventilationsaggregat i höghusdelen av fastigheten (tre FTX-aggregat)
2022	Nytt passersystem med porttelefoner och nyckelbrickor istället för portkod
2023	Konvertering av förskolelokalen och en mindre lokal till sex bostadsrätter
2023	Modernisering och rengöring av värme- och tappvattensystemet
2024	Ny hiss i Täppgränd 18 A
2024	Nya entréportar i höghusdelen
2024	Renovering av träpartier och byte av förrådsdörrar i låghuslängan
2025	Nya hissar i Täppgränd 6 B, 10 B, 14 och 16

### **Styrelsen**

Från årsskiftet och fram till årsstämman den 27 maj 2025 har styrelsen haft följande sammansättning:

Pia Sundqvist, ordförande  
Martin Johanson, vice ordförande  
Nate Mehari, ekonomiansvarig  
Gustaf Bütepage Ugglå, sekreterare  
Marta Döry, ledamot  
Pia Carlstedt, ersättare  
Marek Lukaszcykiewicz, ersättare

Från årsstämman och under resten av året har styrelsen haft följande sammansättning:

Pia Sundqvist, ordförande  
Arto Rydberg, vice ordförande  
Martin Johanson, ekonomiansvarig  
Pia Carlstedt, sekreterare  
Marta Döry, ledamot  
Gunnar Ericson, ledamot  
Marek Lukaszcykiewicz, ledamot  
Kajsa Larsson, ersättare  
Babak Parham, ersättare

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året genomfört tio protokollförda sammanträden.

Efter årsstämman fastställer styrelsen varje år en arbetsordning som klargör rutiner för det löpande arbetet och beskriver vilka uppgifter som ingår i olika roller och ansvarsområden.

Inom styrelsen har ordföranden och ytterligare tre ledamöter utgjort ett fastighetsutskott med mandat att fatta vissa begränsade beslut upp till ett belopp om 50 000 kronor inklusive moms. Utskottet genomför regelbundna arbetsmöten tillsammans med föreningens tekniska förvaltare för att hantera diverse fastighetsfrågor och ta fram beslutsunderlag till styrelsen.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring inom ramen för fastighetsförsäkringen hos Trygg-Hansa.

### **Revisorer**

På uppdrag av årsstämman har styrelsen anlitat Tomas Ericson, auktoriserad revisor hos Borev Revision. Stämman ger Borev Revision AB mandat att utse revisorssuppleant.

### **Valberedning**

Vid årsstämman utsågs Anna Bieler och Kristine Anmark till valberedning.

### **Kommunikation med medlemmarna under året**

Styrelsen strävar efter att hålla alla hushåll välinformerade och uppdaterade om sådant som händer i föreningen och sådant som påverkar vardagen på Plommongården. Föreningens hemsida utgör en viktig informationskanal. Den uppdateras löpande och alla påminns med jämna mellanrum om att besöka den. Viktig information sprids även via nyhetsbrev som delas ut till alla hushåll. Även mejlgrupper använts flitigt för att snabbt få ut information. Boende som inte har mejladress får motsvarande information via sms eller pappersutskrift.

Under våren anordnades två temakvällar för alla medlemmar, en på temat ekonomi och en om vad det innebär att vara bostadsrättshavare.

## **ÖVERGRIPANDE OM FÖRENINGENS EKONOMI**

### **Ekonomi i korthet**

Föreningens redovisade resultat påverkas i hög grad av avskrivningar enligt K3-regelverket. Dessa är en bokföringsmässig kostnad som inte påverkar föreningens kassaflöde. Kassaflödet från den löpande verksamheten är positivt, vilket innebär att föreningen löpande genererar medel till drift, amorteringar och framtida underhåll.

Föreningen har knappt 2,5 mnkr i kassan. Belåningsgraden är för närvarande 11 procent av taxeringsvärdet. Bankskulden är nu 26,3 mnkr vilket motsvarar lite drygt 3 103 kr/kvm bostadsrättsyta, en nivå som bedöms som en låg skuldsättning. Intäkterna är stabila och i nivå med föregående år, drift- och förvaltningskostnaderna har minskat jämfört med föregående år. Sparandet för underhåll, det så kallade underhållsöverskottet, ligger på en hållbar nivå och ger tillsammans med den låga skuldsättningen förutsättningar att hantera framtida större underhåll. För att förbättra sparandet har styrelsen beslutat att höja avgifterna med 10 % från och med 1 januari 2026.

### **Underhållskostnader**

Föreningens underhållsplan visar för närvarande ett preliminärt samlat underhållsbehov om cirka 117,8 mnkr, vilket är en effekt av att vissa av byggnadens större komponenter närmar sig sin livscykelgräns efter 50-60 år. Beloppet avser ett långsiktigt underhållsbehov över hela planperioden fram till år 2071.

Kostnaderna är därmed utspridda över flera årtionden och innebär inte ett samtidigt finansieringsbehov. Det är alltid svårt att i förväg avgöra när i tiden underhållet ska ske. En kvalificerad avvägning görs löpande mellan underhållsplanen och fastighetens faktiska status. Rent ekonomiskt är det ofta fördelaktigt att utnyttja befintliga byggnadskomponenter så länge som möjligt, men det behöver vägas mot drift- och andra praktiska problem som kan uppstå och inverka negativt på boendet.

Sedan år 2024 använder föreningen K3 som regelverk för den ekonomiska redovisningen, med specificering av avskrivningstider för fastighetens olika komponenter. Avskrivningarna matchar därmed underhållsplanen, och föreningen får bättre överblick och kontroll. Det blir också ett mer rättvisande resultat för nuvarande och blivande medlemmar.

### **Finansiering av underhåll**

Föreningen använder i stor utsträckning de medel som inte behövs till underhåll i närtid för att amortera på lånen. Eventuella ombildningar av befintliga hyresrätter till bostadsrätter som ger inbetalda insatser kan komma att minska lånebehovet. Föreningen har god soliditet vilket borgar för att låneutrymme finns om det skulle krävas.

En förening kan generellt finansiera större framtida underhåll på tre sätt:

1. Genom att själv spara ihop reserverna som behövs. Detta görs genom att ta ut rättvisa avgifter som utöver löpande driftutgifter även täcker årligt slitage av byggnad. Slitageersättningen genererar reserver för att åtgärda slitaget (framtida underhåll).
2. Genom att ta upp nya lån i banken om det finns ett belåningsutrymme i fastigheten.
3. Genom att medlemmarna lämnar kapitaltillskott till föreningen.

### **Fastighetslån**

Föreningens lån per den 31 december 2025 var 26,3 mnkr, vilket utgör 11 procent av taxeringsvärdet. Lånesumman är uppdelad på flera lån. Enligt redovisningsreglerna ska lån som förfaller till omförhandling inom ett år redovisas som kortfristiga skulder. I praktiken förlängs dessa lån normalt vid omförhandling och föreningens skulder ska därför inte tolkas som att de behöver återbetalas under kommande år.

Föreningens lån vid förvärvet av fastigheten var 41,5 mnkr och uppgick då till 42 procent av taxeringsvärdet. Föreningens banklån har maximalt uppgått till 41,5 mnkr.

Kreditinstitut, räntekostnader och fastighetslån framgår av not.

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Nya hissar har installerats i de fyra återstående portar som har haft gamla hissar, efter tidigare hissbyten i två portar år 2021 och 2024. Liksom vid de tidigare bytena har föreningen sökt och beviljats statligt stöd om cirka 20 procent av kostnaden.

Under hösten har styrelsen anlitat en konsult för uppdraget att projektera kommande års byte alternativt renovering av fastighetens alla fönster och balkongdörrar. Projekteringen har inletts med en statusbesiktning av fönster och dörrar i ungefär 20 procent av alla lägenheter.

### Medlemsinformation

Vid årets början hade föreningen 141 (134) medlemmar. Under året har 8 (8) överlåtelser med tillträden skett och 8 (6) medlemmar har därav utträtt och 6 (13) personer beviljats inträde med nytt medlemskap. Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 139 (141) medlemmar.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning tkr	7 988	7 896	7 829	7 482	7 428
Resultat efter finansiella poster tkr	-2 491	-6 114	-4 555	-3 647	-1 515
Soliditet procent	79	78	79	79	81
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	700	691	666	587	587
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 833	2 850	2 792	3 004	2 703
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 103	3 122	3 058	3 226	2 904
Sparande per kvm (kr/kvm)	66	68	118	242	228
Räntekänslighet (%)	4	5	5	5	5
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	239	222	223	204	202
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	71	71	70	68	67

Ovanstående nyckeltal förklaras närmare under rubriken Nyckeltalsdefinitioner, se redovisningsprinciper.

Bostadsrättsyta 8 684 kvm, hyresrättsyta 650 kvm, lokalyta 28 kvm och total byggnadsyta 9 630 kvm.

### Uppllysning vid förlust

Föreningens framtida ekonomiska åtaganden kan behöva finansieras genom avgiftshöjningar, nya lån, ombildning av hyresrätter till bostadsrätter och/eller insatsökningar. Avgiften kan komma att behöva höjas för att finansiera utgifter för nya lån.

### Förändringar i eget kapital (tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	128 530	5 804	-1 477	-17 969	-6 114	<b>108 774</b>
Disposition av föregående års resultat:			499	-6 614	6 114	<b>0</b>
Årets resultat					-2 491	<b>-2 491</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>128 530</b>	<b>5 804</b>	<b>-978</b>	<b>-24 583</b>	<b>-2 491</b>	<b>106 284</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-24 582 744
årets förlust	-2 490 637
	<b>-27 073 381</b>

behandlas så att

Till fond för yttre underhåll avsättes	1 060 000
Nyttjas från fond för yttre underhåll	-889 866
i ny räkning överföres	-27 243 515
	<b>-27 073 381</b>

Avsättning till fond för yttre underhåll ska enligt stadgarna ske med belopp enligt underhållsplan om sådan finns upprättad. I annat fall ska avsättning ske med belopp som har beslutats om och redovisats i föreningens budget.

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

## Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning		7 988 137	7 895 715
Övriga rörelseintäkter		397 790	310 146
<b>Summa rörelseintäkter</b>	1	<b>8 385 927</b>	<b>8 205 861</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drifts- och underhållskostnader	2, 3, 4, 5	-6 164 512	-6 525 561
Förvaltnings- och externa kostnader	6	-946 036	-3 673 938
Styrelsearvodeskostnader	7	-221 347	-225 900
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-2 620 668	-2 748 321
Övriga rörelsekostnader		-200 348	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-10 152 911</b>	<b>-13 173 720</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 766 984</b>	<b>-4 967 859</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		218	6 056
Räntekostnader	8	-723 871	-1 152 572
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-723 653</b>	<b>-1 146 516</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 490 637</b>	<b>-6 114 375</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 490 637</b>	<b>-6 114 375</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		128 530 235	128 530 235
Upplåtelseavgifter		5 804 310	5 804 310
Fond för yttre underhåll		-977 449	-1 476 817
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>133 357 096</b>	<b>132 857 728</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-24 582 744	-17 969 001
Årets resultat		-2 490 637	-6 114 375
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-27 073 381</b>	<b>-24 083 376</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>106 283 715</b>	<b>108 774 352</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	8 158 738	0
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	18 108 450	26 426 524
Leverantörsskulder		300 747	603 294
Övriga skulder		12 861	2 515 120
Skatteskulder		0	3 495
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 134 190	1 062 510
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>19 556 248</b>	<b>30 610 943</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>133 998 701</b>	<b>139 385 295</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-2 490 637	-6 114 375
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 821 016	2 748 321
Förändring skatteskuld/fordran		-31 570	3 854
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>298 809</b>	<b>-3 362 200</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		3 347 927	-3 364 998
Förändring av kortfristiga skulder		-2 739 287	1 852 492
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>907 449</b>	<b>-4 874 706</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-3 201 250	-1 922 950
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring insatskapital		0	7 305 352
Förändring av skulder till kreditinstitut		-159 336	540 664
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-159 336</b>	<b>7 846 016</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-2 453 137</b>	<b>1 048 360</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		4 897 352	3 848 991
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>2 444 215</b>	<b>4 897 351</b>

## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3. Inga omräkningar har behövt göras för jämförelseåret.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

#### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivning sker enligt linjär avskrivningsplan.

### Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Stomme och grund	100 år
Stomkompletteringar	100 år
Fjärrvärmecentral	30 år
Fasad	20 år
Yttertak	50 år
El	40 år
Stammar	40 år
Ventilation	30 år
Hissar	40 år
Fönster	30 år
Fastighetsförbättringar	20-40 år
Markanläggningar	25 år
Laddstolpar	10 år

## Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

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

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet. I årsavgifter ingår ej hushållsel. Medlemmarna har egna abonnemang.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

## Not 1 Rörelseintäkter

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	5 922 485	5 852 247
Hyror bostäder	1 089 243	1 036 776
Hyror parkering/garage	966 759	997 708
Övriga intäkter	8 625	9 835
Försäkringsersättning	355 816	109 296
Erhållet bidrag för hissbyte	0	200 000
	<b>8 342 928</b>	<b>8 205 862</b>

I årsavgiften ingår värme, vatten och bredband.

## Not 2 Fastighetsskötsel

	2025	2024
Fastighetsskötsel entreprenad	0	4 271
Snöröjning/sandning	168 190	227 103
Städning grundavtal	131 112	170 143
Hiss	28 579	31 410
Kontroll och tillsynsavgift	2 165	11 687
Störningsjour	8 295	25 699
OVK ( Obligatorisk ventilationskontroll)	31 250	0
Trädgårdsskötsel grundavtal	297 060	326 339
Serviceavtal	8 625	0
Förbrukningsmaterial	24 175	16 608
Förbrukningsinventarier	14 509	0
Systematiskt brandskyddsarbete	77 412	12 618
Besiktningkostnader	71 601	55 380
	<b>862 973</b>	<b>881 258</b>

## Not 3 Reparationer

	2025	2024
Reparation hyreslägenheter	0	27 280
Reparation portar	20 963	50 381
Reparation tvättstuga	14 008	30 957
Reparation VVS	153 315	26 779
Reparation värmeanläggning	-110 345	148 972
Reparation hissar	31 310	83 520
Reparation ventilation	47 170	42 640
Reparation tak	25 000	0
Reparation vattenskada	740 144	112 642
Övriga reparationer	197 274	531 300
	<b>1 118 839</b>	<b>1 054 471</b>

## Not 4 Periodiskt underhåll

	2025	2024
Periodiskt underhåll byggnad allmänt	91 323	369 575
Periodiskt underhåll värmeanläggning	219 232	0
Periodiskt underhåll ventilation	221 236	12 698
Periodiskt underhåll VA	270 375	0
Periodiskt underhåll mark	0	516 846
Underhåll portar	0	601 513
	<b>802 166</b>	<b>1 500 632</b>

### Not 5 Drifts- och taxebundna kostnader

	2025	2024
Fastighetsel	340 216	308 814
Uppvärmning	1 340 213	1 287 725
Vattenkostnader	531 436	457 927
Sophämtning, sopsug, grovsopor (extra deb 112 tkr samfällid sopsug)	215 776	154 219
Fastighetsförsäkring	410 537	453 502
Självrisker	176 400	0
TV och bredband	193 556	223 043
Fastighetsskatt	172 400	203 970
	<b>3 380 534</b>	<b>3 089 200</b>

### Not 6 Förvaltnings- och externa kostnader

	2025	2024
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning enl avtal	83 548	82 400
Revisionsarvode (extern)	61 438	32 500
Juridiska åtgärder	0	237 645
Kontorskosmaterial och trycksaker	1 286	1 295
Medlem/föreningsavg, ej avdrag	7 700	0
Bankavgifter	2 200	1 615
Kostnader för styrelsemöten	0	1 268
Övriga förvaltningskostnader	62 535	15 711
Övriga kostnader	74 235	40 496
Teknisk förvaltning	644 969	761 008
Konsult och mäklararvode	8 125	0
Förlikningskostnad	0	2 500 000
	<b>946 036</b>	<b>3 673 938</b>

### Not 7 Styrelsearvodeskostnader

Föreningen har ingen anställd personal.

	2025	2024
Styrelsearvoden	171 896	171 900
Sociala avgifter	49 451	54 000
	<b>221 347</b>	<b>225 900</b>

### Not 8 Räntekostnader

	2025	2024
Räntekostn för fastighetslån	723 581	1 151 344
Övriga räntor och finansiella kostnader	290	1 228
	<b>723 871</b>	<b>1 152 572</b>

### Not 9 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	148 420 393	146 497 443
Inköp	3 201 250	1 922 950
Försäljningar/utrangeringar	-366 983	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>151 254 660</b>	<b>148 420 393</b>
Ingående avskrivningar	-17 559 587	-14 811 266
Försäljningar/utrangeringar	166 635	0
Årets avskrivningar	-2 620 668	-2 748 321
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-20 013 620</b>	<b>-17 559 587</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>131 241 040</b>	<b>130 860 806</b>
Taxeringsvärden byggnader	147 000 000	102 844 000
Taxeringsvärden mark	87 000 000	81 231 000
	<b>234 000 000</b>	<b>184 075 000</b>
Bokfört värde byggnader	85 112 182	84 731 948
Bokfört värde mark	46 128 858	46 128 858
	<b>131 241 040</b>	<b>130 860 806</b>

### Not 10 Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare

	2025-12-31	2024-12-31
Bankkonto hos ekonomisk förvaltare	1 973 318	1 924 254
Fordringar Skatteverket	19 509	4 561
Övriga kortfristiga fordringar	0	3 338 485
Skattefordran	28 075	0
	<b>2 020 902</b>	<b>5 267 300</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Datum för ränteändring	Lånebelopp	Lånebelopp
			2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek	2,690	2027-03-01	8 247 906	8 337 074
Stadshypotek	2,319	2026-02-13	7 750 000	7 750 000
Stadshypotek	2,319	2026-03-02	3 279 282	3 325 000
Stadshypotek	2,323	2026-03-03	3 290 000	3 314 450
Stadshypotek	2,323	2026-03-03	3 700 000	3 700 000
			<b>26 267 188</b>	<b>26 426 524</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			18 108 450	26 426 524

Lånens syfte är långfristigt, men regelverket kräver numera att lån för omförhandling kommande år samt kommande års amorteringar skall klassificeras som kortfristigt.

### Not 12 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	41 500 000	41 500 000
	<b>41 500 000</b>	<b>41 500 000</b>

**Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Styrelsen planerar att under 2026 antingen byta ut eller renovera fastighetens alla fönster och altan-/balkongdörrar. Med hänvisning till det höjs medlemsavgiften med 10 procent från den 1 januari 2026, men åtgärderna kommer ändå till stor del att behöva lånefinansieras.

Årsredovisningen är fastställd av styrelsen, Enskededalen den 2026-04-24

Enskededalen den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Pia Sundqvist  
Ordförande

Arto Rydberg

Martin Johanson

Marta Döry

Pia Carlstedt

Gunnar Ericson

Marek Lukaszczukiewicz

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

Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor  
Borev Revision AB









# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2025\_BRF\_Plommongården\_Dalen.pdf

Kvittensen skapad: 2026-04-30 08:26:21

Dokumentet är undertecknat av:

 ARTO MIKAEL RYDBERG (19750604XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-28 16:39:43
 Stig Martin Johanson (19801122XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-28 16:31:32
 Tomas Ericson (19780828XXXX) Revisor	2026-04-30 08:26:20
 CLAES GUNNAR ERICSON (19520310XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-29 10:21:39
 MARTA DÖRY (19541228XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-28 18:55:38
 Marek Jan Lukaszcykiewicz (19880221XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-29 21:32:39
 PIA CARLSTEDT (19760808XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-28 16:52:51
 PIA SUNDQVIST (19590125XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-28 16:36:19



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2025\_BRF\_Plommongården\_Dalen.pdf (249806 byte)

3861378DDA1E38C97DDE549873CFF37F9015C7455E8C57F8C76FD4A22BE2F9D58A6F3FE23A56059E0249  
EBBB484A52DB453FA2ED5EA36B17F7FC8329E9728219

<https://esign.summera.support/verify>