

Årsredovisning

RB BRF Dalapalatset
Org nr: 716413-4921

2025-01-01 – 2025-12-31

Välkommen till
Brf Dalapalatset



Medlemsvinst

RB BRF Dalapalatset är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år. Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Dalapalatset får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen tillhandahåller lokaler för uthyrning till bolag och enskilda näringsidkare under avtalad tid.

Föreningen har sitt säte i Gävle Kommun. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-04-24. Nuvarande ekonomiska stadgar registrerades 2015-11-20. Årets resultat är 174 tkr

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

I resultatet ingår avskrivningar med 878 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 052 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1 024 m², vilket motsvarar 21 % av fastighetens totalyta.

Styrelsen har under 2025 haft elva protokollförda styrelsemöten, varav ett extra styrelsemöte och ett konstituerande styrelsemöte.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Brynäs 6:2 i Gävle Kommun. På fastigheten finns en byggnad med 40 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1896 och ombyggdes 1985. Fastighetens adress är Brynäsgränd 1, Fältskärsleden 1, Södra Fiskargatan 2 A-B och Södra Skeppsbron 4 i Gävle.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kokvrå	2
1 rum och kök	1
2 rum och kök	19
3 rum och kök	7
4 rum och kök	8
5 rum och kök	2
6 rum och kök	1
TOTALT	40

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
P-plats med el	15
Lokaler	9
Gemensamhetslokal	1
Styrelserum	1

Total tomtarea	2 325 m ²
Bostäder bostadsrätt	3 753 m ²
Lokaler hyresrätt	1 137 m ²

Årets taxeringsvärde	38 005 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	33 161 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 25,99 % av föreningens nettoomsättning.



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 369 tkr och planerat underhåll för 119 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Teknisk status Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 369 tkr och planerat underhåll för 119 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll". Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt samt för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska avsättas till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer (investeringar).

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Föreningen använder regelverket K3 vilket innebär att man tillämpar komponentavskrivning. Man bedömer då nyttjandeperioden (livslängden) för varje enskild komponent i byggnaden och skriver av dem enligt en fastställd avskrivningsplan.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Bostäder	2016
Lokaler	2016
Installationer	2016
Huskropp utvändigt	2016
Takomläggning	2019/2020/2021
Renovering av restauranglokal	2019
Trapphus	2018
Balkonger	2018
Uteplats	2017
Nya dörrar till lokaler	2020
Nödvändiga förbättringar av fasad, fönster etc i samband med takprojekt	2019-2021
Elinstallationer	2021
Specialarbeten fönster, dörrar, fönsterbågar, balkong mm	2021
Dörrstängare bostäder	2022
Uttag källare	2022
Handledare	2022
Pergolamarkis	2022
Markytor	2024
Byte av stamventiler	2024
Balkong, fönsterbänkar och lagning av fönsterfogar	2024

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Underhållsspolning	119 406

Planerat underhåll 2026

Fönsterrenovering
Målning dörrar
Lagning asfaltyta

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann-Charlotte Bålman	Ordförande	2026
Martin Geholm	Ledamot	2027
David Schilling	Ledamot	2027
Denise Olnils	Ledamot	2026
Konstantin Anaxandrov	Ledamot	2026
Simon Lundin	Ledamot	2027
Jan Lidström	Ledamot Riksbyggen	2026
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mats Broqvist	Suppleant	2026
Ottalia Hammarlund	Suppleant	2026
Johanna Bergström	Suppleant Riksbyggen	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Borev Revision AB Kristian Segerstedt	Revisor	2026
Ylva Petersson	Förtroendevald revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christine Wennerholm	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 56 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 56 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5 % från och med 2026-01-01.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 261	4 912	4 476	4 399	4 045
Resultat efter finansiella poster	174	-452	37	48	-222
Soliditet %	4	3	4	4	4
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	73	72	71	71	78
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 026	938	855	836	837
Energikostnad kr/kvm	220	210	202	199	200
Sparande kr/kvm	239	161	201	199	170
Skuldsättning kr/kvm	8 523	8 705	8 888	9 070	9 115
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	11 105	11 343	11 580	11 818	11 877
Räntekänslighet %	10,8	12,1	13,5	14,1	14,2

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

	Bundet		Fritt	
Eget kapital i kr				
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 242 611	2 182 684	-2 443 932	-452 389
Disposition enl. årsstämmobeslut			-452 389	452 389
Reservering underhållsfond		610 000	-610 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-119 406	119 406	
Årets resultat				173 755
Vid årets slut	2 242 611	2 673 278	-3 386 915	173 755

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 896 321
Årets resultat	173 755
Årets fondreservering enligt stadgarna	-610 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	119 406
Summa	-3 213 160

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 3 213 160**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 261 308	4 911 736
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	7 383
Summa		5 261 308	4 919 119
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 247 498	-2 248 875
Övriga externa kostnader	Not 5	-409 157	-725 891
Personalkostnader	Not 6	-357 684	-355 713
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-877 787	-871 618
Summa rörelsekostnader		-3 892 126	-4 202 096
Rörelseresultat		1 369 182	717 022
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	55 100	115 247
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 250 527	-1 284 659
Summa finansiella poster		-1 195 427	-1 169 412
Resultat efter finansiella poster		173 755	-452 389
Årets resultat		173 755	-452 389



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	39 614 384	40 404 139
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	696 303	784 336
Summa materiella anläggningstillgångar		40 310 687	41 188 475
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	60 000	60 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		60 000	60 000
Summa anläggningstillgångar		40 370 687	41 248 475
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	-823	-823
Övriga fordringar	Not 14	4 054	35 891
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	296 998	242 497
Summa kortfristiga fordringar		300 229	277 565
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	4 116 432	3 819 779
Summa kassa och bank		4 116 432	3 819 779
Summa omsättningstillgångar		4 116 660	4 097 344
Summa tillgångar		44 787 348	45 345 819

Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	2 242 611	2 242 611
Fond för yttre underhåll	2 673 278	2 182 684
Summa bundet eget kapital	4 915 889	4 425 295
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-3 386 915	-2 443 932
Årets resultat	173 755	-452 389
Summa fritt eget kapital	-3 213 160	-2 896 321
Summa eget kapital	1 702 729	1 528 974
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	22 412 030
Summa långfristiga skulder	22 412 030	24 127 181
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	19 265 151
Leverantörsskulder	Not 18	303 671
Skatteskulder	Not 19	6 632
Övriga skulder	Not 20	91 855
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 005 279
Summa kortfristiga skulder	20 672 589	19 689 663
Summa eget kapital och skulder	44 787 348	45 345 819



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 369 182	717 022
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	877 787	871 618
	2 246 969	1 588 640
Erhållen ränta	34 559	117 340
Erlagd ränta	-1 254 852	-1 274 379
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 026 676	431 601
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-2 123	210 617
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	163 591	-58 732
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 188 144	583 486
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	-71 135
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-71 135
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-891 492	-891 492
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-891 492	-891 492
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	296 652	-379 141
Likvida medel vid årets början	3 819 779	4 198 920
Likvida medel vid årets slut	4 116 432	3 819 779
Kassa och Bank BR	4 116 432	3 819 779



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	10-224
Installationer	Linjär	5-20
Inventarier	Linjär	5-10
Markanläggning	Linjär	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder*	3 679 092	3 344 676
Hyror, lokaler	1 367 516	1 349 660
Hyror, p-platser	72 000	72 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-33 660	-33 660
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 800	-4 800
Elavgifter**	88 679	90 985
Kabel-tv-avgifter**	83 088	83 088
Övriga ersättningar	9 393	9 803
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-16
Summa nettoomsättning	5 261 308	4 911 736

*I årsavgiften ingår vatten, fjärrvärme och bredband

**Avser obligatoriska tillägg i föreningen

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	0	7 383
Summa övriga rörelseintäkter	0	7 383

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-119 406	-116 982
Reparationer	-368 524	-240 725
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-125 958	-120 810
Försäkringspremier	-100 962	-90 145
Kabel- och digital-TV	-161 302	-158 936
Återbäring från Riksbyggen	1 300	400
Serviceavtal	-17 109	-17 143
Sotning	-52 865	0
Obligatoriska besiktningar	-38 384	-19 426
Snö- och halkbekämpning	-40 928	-255 517
Förbrukningsinventarier	-1 191	-3 191
Vatten	-185 973	-162 593
Fastighetsel	-222 606	-201 992
Uppvärmning	-667 269	-662 135
Sophantering och återvinning	-76 583	-83 254
Förvaltningsarvode drift	-69 737	-116 425
Summa driftskostnader	-2 247 498	-2 248 875

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-343 280	-327 161
IT-kostnader	-4 650	-3 681
Arvode, yrkesrevisorer	-16 767	-30 268
Övriga förvaltningskostnader	-16 237	-33 357
Kreditupplysningar	-1 437	-1 487
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 466	-9 335
Kontorsmateriel	-3 471	-6 552
Telefon och porto	-2 154	-2 073
Medlems- och föreningsavgifter	-3 000	-3 000
Bankkostnader	-5 019	-4 735
Övriga externa kostnader	-1 677	-304 243
Summa övriga externa kostnader	-409 157	-725 891

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-200 000	-198 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-100 500	-100 500
Sociala kostnader	-57 184	-56 713
Summa personalkostnader	-357 684	-355 713

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-771 672	-772 022
Avskrivning Markanläggningar	-18 082	-18 082
Avskrivning Maskiner och inventarier	-9 638	-9 638
Avskrivning Installationer	-78 395	-71 875
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-877 787	-871 618

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	55 308	112 575
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	5	11
Övriga ränteintäkter	-213	2 662
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	55 100	115 247

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 250 191	-1 284 452
Övriga räntekostnader	-336	-207
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 250 527	-1 284 659

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	43 682 008	43 682 008
Mark	5 500 000	5 500 000
Markanläggning	1 001 897	1 001 897
	50 183 905	50 183 905
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	50 183 905	50 183 905

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-8 991 581	-8 219 559
Markanläggningar	-788 185	-770 102
	-9 779 766	-8 989 661

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-771 672	-772 022
Årets avskrivning markanläggningar	-18 082	-18 082
	-789 754	-790 104

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-10 569 520	-9 779 765
--	--------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	33 918 754	35 690 426
Mark	5 500 000	5 500 000
Markanläggningar	195 630	213 712

Taxeringsvärden

Bostäder	32 200 000	27 600 000
Lokaler	5 805 000	5 561 000

Totalt taxeringsvärde

	38 005 000	33 161 000
<i>varav byggnader</i>	<i>29 179 000</i>	<i>25 464 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>8 826 000</i>	<i>7 697 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	587 243	587 243
Installationer	1 446 087	1 374 952
	2 033 330	1 962 195
Årets anskaffningar		
Installationer	0	71 135
	0	71 135
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 033 330	2 033 330
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-568 773	-559 135
Installationer	-680 222	-608 347
	-1 248 994	-1 167 482
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-9 638	-9 638
Installationer	-78 395	-71 875
	-88 033	-81 513
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-578 410	-568 773
Installationer	-758 617	-680 222
	-1 337 027	-1 248 995
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 337 027	-1 248 995
Restvärde enligt plan vid årets slut	696 303	784 335
Varav		
Inventarier och verktyg	8 833	18 470
Installationer	687 470	765 865

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar	60 000	60 000
Summa andra långfristiga fordringar	60 000	60 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-823	-823
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-823	-823

Not 14 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	4 054	12 141
Övriga kortfristiga fordringar	0	23 750
Summa övriga fordringar	4 054	35 891

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	28 423	7 882
Förutbetalda försäkringspremier	107 584	100 962
Förutbetalda driftkostnader	6 816	6 615
Förutbetalt förvaltningsarvode	88 794	85 801
Förutbetald kabel-tv-avgift	40 712	40 317
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	920	919
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 750	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	296 998	242 497

Not 16 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	3 116 594	3 181 827
Transaktionskonto	999 837	637 952
Summa kassa och bank	4 116 432	3 819 779

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	41 677 181	42 568 673
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-891 492	-891 492
Nästa års kortfristiga del på långfristiga skulder till kreditinstitut	-18 373 659	-17 550 000
Långfristig skuld vid årets slut	22 412 030	24 127 181

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,07%	2026-12-01	4 000 000,00	0,00	0,00	4 000 000,00
STADSHYPOTEK	2,55%	2026-03-02	2 947 500,00	0,00	0,00	2 947 500,00
STADSHYPOTEK	2,55%	2026-03-02	6 000 000,00	0,00	0,00	6 000 000,00
STADSHYPOTEK	4,58%	2026-09-01	7 209 143,00	0,00	891 492,00	6 317 651,00
STADSHYPOTEK	2,85%	2028-04-30	8 602 500,00	0,00	0,00	8 602 500,00
STADSHYPOTEK	2,68%	2030-03-30	4 000 000,00	0,00	0,00	4 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,57%	2030-04-30	4 000 000,00	0,00	0,00	4 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,21%	2030-10-30	5 809 530,00	0,00	0,00	5 809 530,00
Summa			42 568 673,00	0,00	891 492,00	41 677 181,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 19 265 151 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 18 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	302 631	229 709
Ej reskontraförda leverantörsskulder	1 040	6 188
Summa leverantörsskulder	303 671	235 897

Not 19 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	6 632	31 573
Summa skatteskulder	6 632	31 573

Not 20 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	61 293	0
Medlemmarnas reparationsfonder	283	283
Skuld för moms	26 663	2 465
Skuld sociala avgifter och skatter	3 616	3 616
Summa övriga skulder	91 855	6 364

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	63 783	63 783
Upplupna räntekostnader	89 448	93 773
Upplupna driftskostnader	0	39 188
Upplupna elkostnader	26 502	23 439
Upplupna vattenavgifter	18 277	15 748
Upplupna värmekostnader	79 417	82 233
Upplupna kostnader för renhållning	874	7 013
Upplupna revisionsarvoden	1 500	1 500
Upplupna styrelsearvoden	201 500	201 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31 036	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 072	208
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	490 871	445 952
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 005 279	974 337

Not Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	44 803 000	44 803 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-02-25

Årsredovisningen undertecknas enligt den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ann-Charlotte Bålman,

David Schilling,

Denise Olnils,

Simon Lundin,

Konstantin Anaxandrov,

Jan Lidström,

Martin Geholm,

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Borev Revision AB

Kristian Segerstedt
Revisor

Ylva Petersson
Förtroendevald revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557572100732

Dokument

Årsredovisning Brf Dalapalatset 2025
Huvuddokument
23 sidor
Startades 2026-03-09 14:57:29 CET (+0100) av Johanna Bergström (JB)
Färdigställt 2026-03-17 15:49:58 CET (+0100)

Initierare

Johanna Bergström (JB)
Riksbyggen
johanna.bergstrom@riksbyggen.se

Signerare

Ann-Charlotte Bålman (AB)
lotta_baalman@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ann-Charlotte Maria Bålman"
Signerade 2026-03-11 09:40:51 CET (+0100)

David Schilling (DS)
dschilling184@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DAVID SCHILLING"
Signerade 2026-03-09 17:19:41 CET (+0100)

Konstantin Anaxandrov (KA)
konstantin.anaxandrov@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Konstantin Anaxandrov"
Signerade 2026-03-09 17:59:31 CET (+0100)

Denise Olnils (DO)
denise.olnils@gavle.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DENISE OLNILS"
Signerade 2026-03-17 07:20:11 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557572100732

Martin Geholm (MG)
martin.geholm@sandvik.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIK
MARTIN GEHOLM"
Signerade 2026-03-10 10:25:10 CET (+0100)

Ylva Petersson (YP)
peterssonyk@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ylva
Kristina Petersson"
Signerade 2026-03-17 09:03:18 CET (+0100)

Kristian Segerstedt (KS)
Borev revison
kristian.segerstedt@borev.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Kristian Lars Segerstedt"
Signerade 2026-03-17 15:49:58 CET (+0100)

Simon Lundin (SL)
simon.j.lundin@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SIMON LUNDIN"
Signerade 2026-03-10 10:25:08 CET (+0100)

Jan Lidström (JL)
jan.lidstrom@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN
LIDSTRÖM"
Signerade 2026-03-09 15:59:49 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557572100732

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Dalapalatset, org.nr 716413-4921

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Dalapalatset för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den externa revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som extern revisor har fullgjort mitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den externa revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Dalapalatset för räkenskapsåret

2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som extern revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 tryggsamt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den externa revisorn 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 den externa revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Kristian Segerstedt
Extern revisor

Gävle den dag som framgår av min elektroniska signatur

Ylva Petersson
Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.03.2026 18:39

SENT BY OWNER:

Borev Revision • 17.03.2026 15:48

DOCUMENT ID:

B1ostJPcWe

ENVELOPE ID:

B1KsFyDqWI-B1ostJPcWe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025, RB Brf Dalapalatset.pdf

2 pages

SHA-512:

908b61a720e6468168d60867f9ccd8e4c70f3ae3db75a0
cee7fe9e01bf0a045537ab6b8821ffdb45943d304325fea
024a13514ffdbde8796208d57bfb2606a58

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Kristian Lars Segerstedt	Signed	17.03.2026 15:50	eID	Swedish BankID
kristian.segerstedt@borev.se	Authenticated	17.03.2026 15:50	Low	IP: 94.234.75.204
Ylva Kristina Petersson	Signed	18.03.2026 18:39	eID	Swedish BankID
peterssonyk@gmail.com	Authenticated	18.03.2026 18:38	Low	IP: 172.226.49.7

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

RB BRF Dalapalatset (716413-4921)

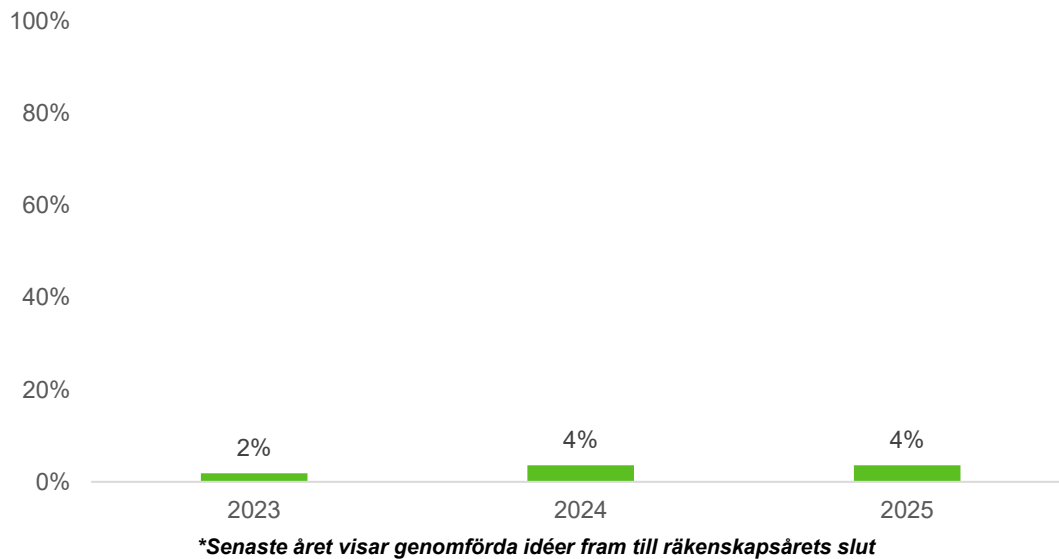


Hållbarhetsidéer

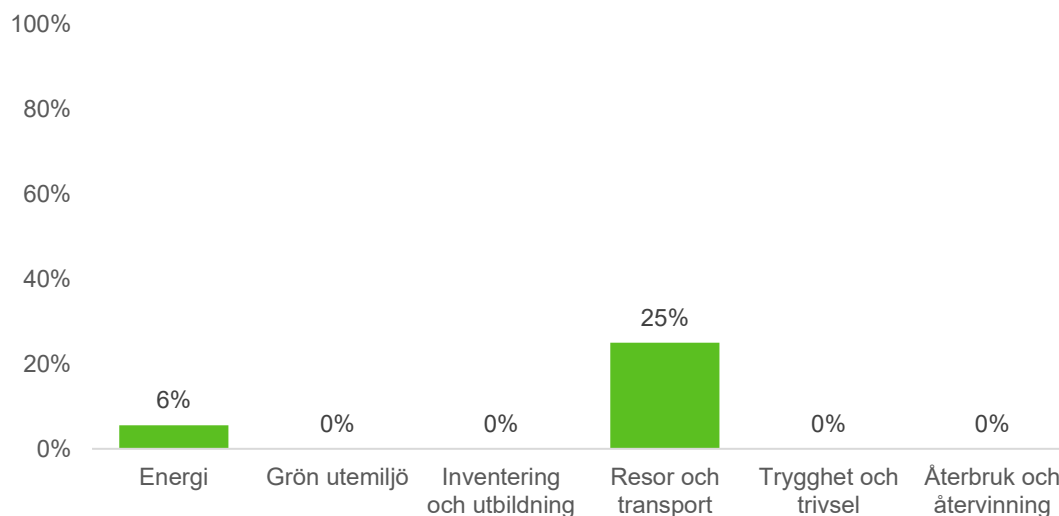
Riksbyggens hållbarhetsidéer hjälper bostadsrättsföreningar att bidra till ett mer hållbart samhälle. Nedan listas de hållbarhetsidéer som RB BRF Dalapalatset har registrerat som genomförda. För mer information om Riksbyggens hållbarhetsidéer gå till:

<http://www.riksbyggen.se/hallbarhetside/>

Total andel genomförda hållbarhetsidéer



Andel genomförda hållbarhetsidéer per kategori



Totalt har föreningen genomfört 4% av hållbarhetsidéerna. Snittet för Riksbyggens BRF-kunder är 19%

Genomförda hållbarhetsidéer

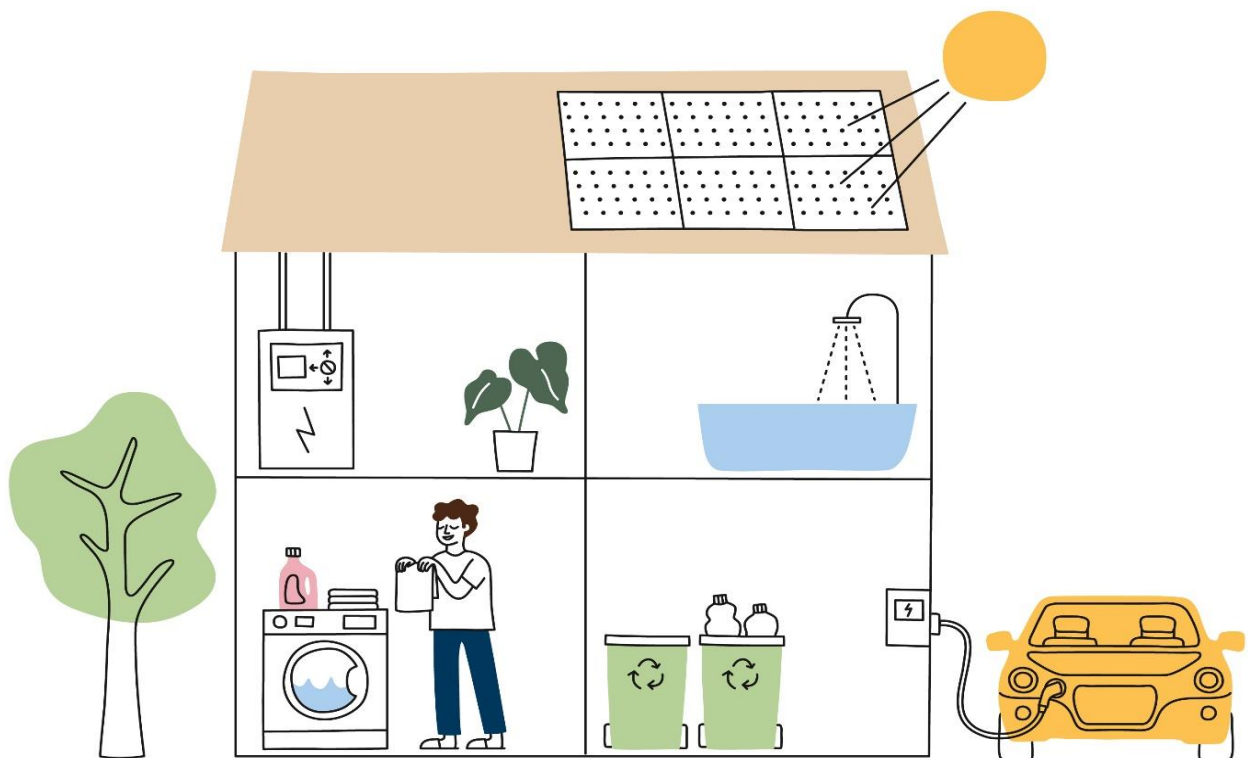
✓ 2025

Energi

Mätning och debitering av el (IMD)

Resor och transport

Installerat laddstation för elbilar



Energi

Föreningens byggnader har energiklass E. Den tidigast utförda energideklarationen är giltig till 2029-07-06.

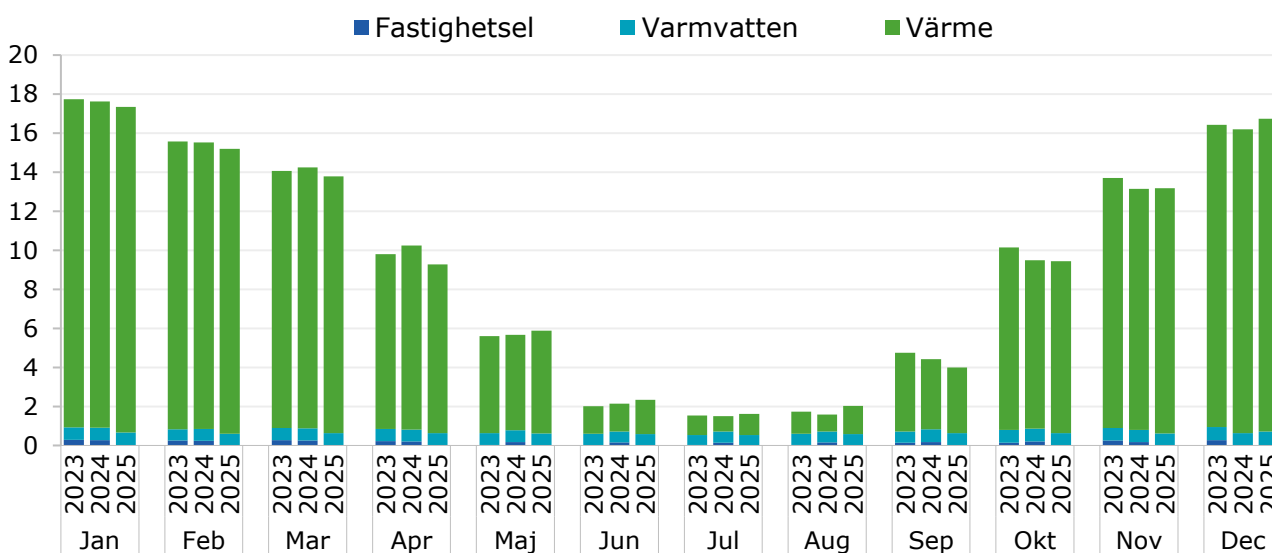
Ovan information är hämtad från Boverket. Energideklarationer utförs enligt lag per byggnad och är giltig i 10 år. Energideklarationen kan förnyas vid behov, exempelvis vid åtgärder som resulterar i en annan energiklass. Mer information om föreningens energideklarationer hittar ni hos Boverket.

Föreningens totala area var 7 910 m² mätt enligt Boverkets definition på tempererad yta, Atemp, se även föreningens energideklaration.

Specifik energianvändning per år

	2023	2024	2025	
Specifik energianvändning	113	112	111	kWh/m ²
Varav fastighetsel	2	2	0	kWh/m ²
Utöver detta tillkommer lägenhetsel (inklusive lokaler)	15	15	17	kWh/m ²

Specifik energianvändning per månad [kWh/m²]



Vattenförbrukning

Vattenförbrukningen 2025 var 370 l/m² varav 120 l/m² värmdes till varmvatten vilket krävde 7 kWh/m². Alla fastigheter har inte energimätning på varmvattenanvändningen, då har vi beräknat förbrukningen med hjälp av vedertagna schabloner.

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehållas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

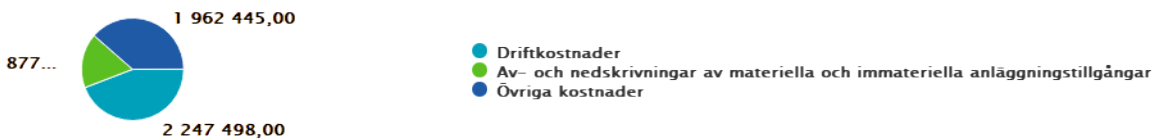
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2025-12-31	2024-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 247 498	2 248 875
Övriga externa kostnader	409 334	725 891
Personalkostnader	357 684	355 713
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	877 787	871 618
Finansiella poster	1 195 427	1 169 412
Summa kostnader	5 087 731	5 371 508



Driftkostnadsfördelning

Belopp i SEK	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsskötsel extra	0	1 539
Utemiljö extra	8 409	11 807
Rabatt/återbäring från RB	-1 300	-400
Serviceavtal	17 109	17 143
Städ grund	11 026	93 619
Städ extra	50 301	9 460
Sotning	52 865	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	25 151	0
Hissbesiktning	13 234	19 426
Snö- och halkbekämpning	40 928	255 517
Rep bostäder utg för köpta tj	0	750
Rep lokaler utg för köpta tj	24 581	6 701
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	24 191	66 804
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	7 864	20 930
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	31 273	5 872
Rep install utg för köpta tj Värme	23 182	1 018
Rep install utg för köpta tj Ventilation	78 225	15 161
Rep install utg för köpta tj El	9 312	3 735
Rep install utg för köpta tj Hissar	103 493	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	17 528	58 676
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	31 147	36 032
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	7 991	7 506
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	2 442
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	9 737	0
Försäkringsskador	0	13 941
Vandalisering	0	1 156
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	119 406	83 482
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	0	20 573
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	0	12 927
Fastighetsel	222 606	201 992
Uppvärmning	667 269	662 135
Vatten	185 973	162 593
Avfallshantering	76 583	83 254
Fastighetsförsäkring	100 962	90 145
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	161 302	158 936
Fastighetsskatt	125 958	120 810
Förbrukningsmaterial	1 191	3 191
Summa driftkostnader	2 247 498	2 248 875



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2025-12-31	2024-12-31
BOA	7 506 kr/kvm	7 506 kr/kvm
Belopp i SEK	2025-12-31	2024-12-31
Avfallshantering	10	11
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	21	21
Fastighetsel	30	27
Fastighetsförsäkring	13	12
Fastighetsskatt	17	16
Fastighetsskötsel extra	0	0
Fastighetsskötsel grund	0	0
Förbrukningsinventarier	0	0
Förbrukningsmaterial	0	0
Försäkringsskador	0	2
Hissbesiktning	2	3
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	3	0
Obligatoriska besiktningskostnader	0	0
Rabatt/återbäring från RB	0	0
Rep bostäder utg för köpta tj	0	0
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	1	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	1	3
Rep huskropp utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	1	1
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	4	5
Rep install utg för köpta tj El	1	0
Rep install utg för köpta tj Hissar	14	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	2	8
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	4	1
Rep install utg för köpta tj Ventilation	10	2
Rep install utg för köpta tj Värme	3	0
Rep installationer utg för köpta tj	0	0
Rep lokaler utg för köpta tj	3	1
Rep markytor utg för köpta tj	0	0
Serviceavtal	2	2
Snö- och halkbekämpning	5	34
Sotning	7	0
Statuskontroll	0	0
Städ extra	7	1
Städ grund	1	12
Systematiskt brandskyddsarbete	0	0
UH bostäder utg för köpta tj	0	0
UH Garage o P-plats utg för köpta tj	0	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	0
UH huskropp utg för köpta tj	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	0	3
UH huskropp utg för tj Fönster	0	2
Summa driftkostnader	299,43	299,61

RB BRF Dalapalatset

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Dalapalatset i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

