

Årsredovisning

RB BRF Dalapalatset
Org nr: 716413-4921

2024-01-01 – 2024-12-31

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.....	10
Balansräkning.....	11
Balansräkning.....	12
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Dalapalatset får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2024-01-01 till 2024-12-31

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 även 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 -452 tkr och det lägre än fg år, främst p.g.a ökade räntekostnader och utköp av kiosk. Men även kostnader för drift och underhåll har ökat.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 872 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 419 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 989 m², vilket motsvarar 20,2 % av fastighetens totalyta.

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 Brynäsgratan 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
Total bostadsarea	3 753 m ²
Total lokalarea	1 137 m ²

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

Intäkter från lokalhyror utgör ca 27,48 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Gävle. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.



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 241 tkr och planerat underhåll för 117 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 241 tkr och planerat underhåll för 117 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.

Vid utbyte av en komponent uträngörs den ersatta komponentens anskaffningsvärde och de ackumulerade avskrivningarna tas bort ur balansräkningen. Det innebär att en stor del av underhållet inte kostnadsförs direkt utan skrivs av och att kostnaderna således inte kvittas mot underhållsfonden utan redovisas som ny/återinvesteringar i komponenter.

Avsättning till underhållsfonden blir därmed lägre och sker i enlighet med underhållsplanen till den delen som endast berör planerat underhåll (PU), med hänsyn tagen till dagens fondbalans. Föreningens underhållsplan uppdaterades 2024 och visar en evig genomsnittlig underhållskostnad på 2 016 tkr/år. Av detta är 591 tkr att betrakta som planerat underhåll och 1 425 tkr är att betrakta som återinvesteringar i komponenter. Den rekommenderade avsättningen till underhållsfonden med hänsyn taget till dagens fondsaldo är 541 tkr.

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

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Byte av stamventiler	83 482
Balkong och fönsterbänkar	20 573
Lagning av fönsterfogar	12 927

Planerat underhåll 2025

Ventilationsrengöring samt sotning i de lägenheter som har en eldstad

Stamspolning

Fönsterunderhåll

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
Konstantin Anaxandrov	Ledamot	2026
David Schilling	Ledamot	2025
Martin Geholm	Ledamot	2025
Denise Olnils	Ledamot	2026
Simon Lundin	Ledamot	2025
Jan Lidström	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mats Broqvist	Suppleant	2025
Ottilia Hammarlund	Suppleant	2025
Johanna Bergström	Suppleant Riksbyggen	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Borev Revision AB Sanna Lindqvist	Revisor	2025
Kristian Segerstedt, utsedd av Borev Revision AB	Revisorssuppleant	2025
Ylva Petersson	Förtroendevald revisor	2025
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Christine Wennerholm	2025	
Lil Andersson	2025	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen betalat inlösenkostnad för återgång till föreningen av arrendeavtal omfattande kioskbbyggnad på föreningens mark.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 56 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 56 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 10 % från och med 2025-01-01.

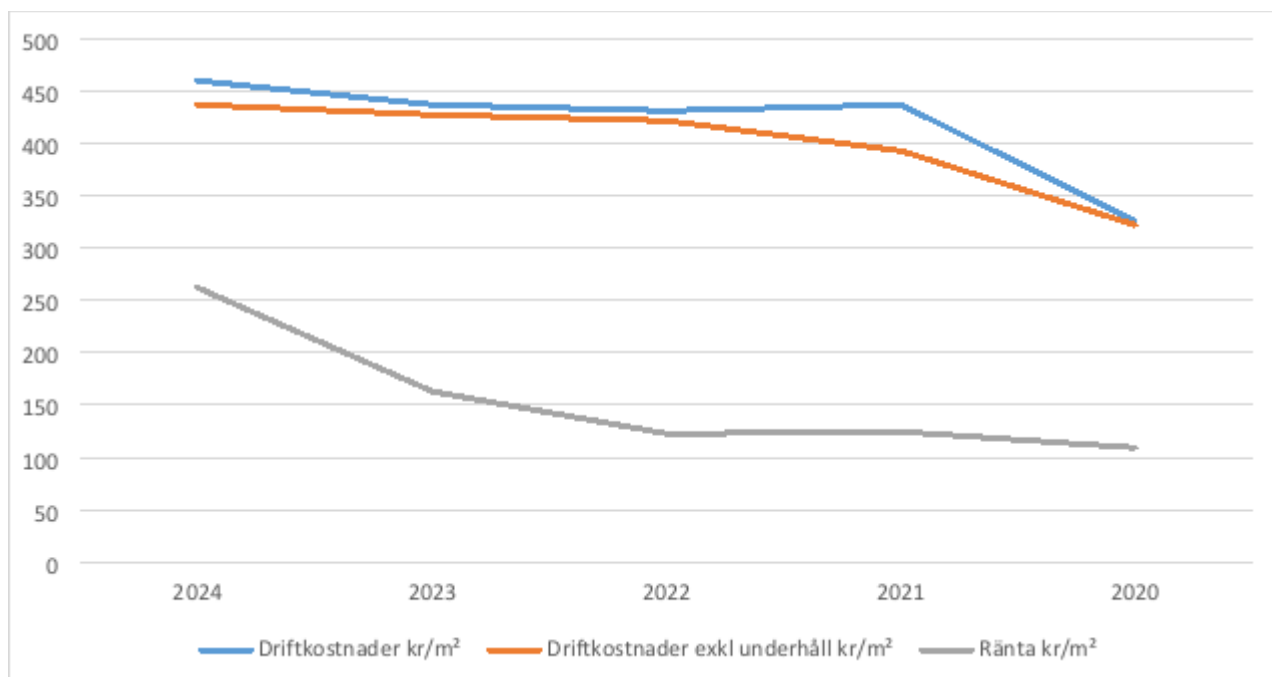
I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

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

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 912	4 476	4 399	4 045	3 974
Resultat efter finansiella poster	-452	37	48	-222	269
Soliditet %	3	4	4	4	4
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	72	71	71	78	77
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	938	855	836	837	820
Energikostnad kr/kvm	210	202	199	200	180
Sparande kr/kvm	161	201	199	170	213
Skuldsättning kr/kvm	8 705	8 888	9 070	9 115	9 156
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	11 343	11 580	11 818	11 877	11 930
Räntekänslighet %	12,1	13,5	14,1	14,2	14,5



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 delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förklaring till förlust

Föreningens förlust beror på utköp av kiosken samt stora ränteökningar. Även kostnader för drift och underhåll har ökat och bidragit till förlustresultatet. Föreningen har tre lån som ska omsättas under 2025 och dessa kommer att ses över gällande ränta och amortering.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 242 611	1 758 666	-2 056 965	37 051
Disposition enl. årsstämmobeslut			37 051	-37 051
Reservering underhållsfond		541 000	-541 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-116 982	116 982	
Årets resultat				-452 389
Vid årets slut	2 242 611	2 182 684	-2 443 932	-452 389

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 019 914
Årets resultat	-452 389
Årets fondreservering enligt stadgarna	-541 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	116 982
Summa	-2 896 321

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 896 321**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 911 736	4 476 309
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 383	70 587
Summa		4 919 119	4 546 896
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 248 875	-2 134 742
Övriga externa kostnader	Not 5	-725 891	-422 592
Personalkostnader	Not 6	-355 713	-353 442
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-871 618	-896 913
Summa rörelsekostnader		-4 202 096	-3 807 689
Rörelseresultat		717 022	739 207
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	1 200
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	115 247	91 859
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 284 659	-795 215
Summa finansiella poster		-1 169 412	-702 156
Resultat efter finansiella poster		-452 389	37 051
Årets resultat		-452 389	37 051



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	40 404 139	41 194 244
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	784 336	794 713
Summa materiella anläggningstillgångar		41 188 475	41 988 957
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	60 000	60 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		60 000	60 000
Summa anläggningstillgångar		41 248 475	42 048 957
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	-823	10
Övriga fordringar	Not 15	35 891	59 660
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	242 497	430 605
Summa kortfristiga fordringar		277 565	490 275
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	3 819 779	4 198 920
Summa kassa och bank		3 819 779	4 198 920
Summa omsättningstillgångar		4 097 344	4 689 195
Summa tillgångar		45 345 819	46 738 152

Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	2 242 611	2 242 611
Fond för yttre underhåll	2 182 684	1 758 666
Summa bundet eget kapital	4 425 295	4 001 277
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-2 443 932	-2 056 965
Årets resultat	-452 389	37 051
Summa fritt eget kapital	-2 896 321	-2 019 914
Summa eget kapital	1 528 974	1 981 363
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	24 127 181
Summa långfristiga skulder	24 127 181	42 568 673
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	18 441 492
Leverantörsskulder	Not 19	235 897
Skatteskulder	Not 20	31 573
Övriga skulder	Not 21	6 364
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	974 337
Summa kortfristiga skulder	19 689 663	2 188 116
Summa eget kapital och skulder	45 345 819	46 738 152



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	717 022	739 207
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	871 618	896 913
	1 588 640	1 636 120
Erhållen ränta	117 340	83 084
Erlagd ränta	-1 274 379	-787 393
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	431 601	931 811
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	210 617	-234 001
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-58 732	196 715
Kassaflöde från den löpande verksamheten	583 486	894 524
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier (IMD-mätare)	-71 135	-473 791
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-71 135	-473 791
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-891 492	-891 492
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-891 492	-891 492
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-379 141	-470 759
Likvida medel vid årets början	4 198 920	4 669 679
Likvida medel vid årets slut	3 819 779	4 198 920
Kassa och Bank BR	3 819 779	4 198 920



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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder*	3 344 676	3 040 560
Hyror, lokaler	1 349 660	1 288 776
Hyror, p-platser	72 000	49 500
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-33 660	-71 400
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 800	0
Rabatter	0	-11 500
Elavgifter**	90 985	84 540
Kabel-tv-avgifter**	83 088	83 088
Övriga ersättningar	9 803	12 745
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-16	0
Summa nettoomsättning	4 911 736	4 476 309

*I årsavgiften ingår vatten, fjärrvärme och bredband

**Avser obligatoriska tillägg i föreninegen

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	70 447
Övriga rörelseintäkter	7 383	140
Summa övriga rörelseintäkter	7 383	70 587

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-116 982	-46 946
Reparationer	-240 725	-346 131
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-120 810	-119 170
Försäkringspremier	-90 145	-75 620
Kabel- och digital-TV	-158 936	-130 692
Återbäring från Riksbyggen	400	3 400
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-1 643
Serviceavtal	-17 143	-17 143
Obligatoriska besiktningar	-19 426	-34 154
Snö- och halkbekämpning	-255 517	-167 635
Förbrukningsinventarier	-3 191	-2 428
Vatten	-162 593	-141 703
Fastighetsel	-201 992	-188 789
Uppvärmning	-662 135	-657 619
Sophantering och återvinning	-83 254	-94 773
Förvaltningsarvode drift	-116 425	-113 695
Summa driftskostnader	-2 248 875	-2 134 742

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-327 161	-317 389
IT-kostnader	-3 681	-4 206
Arvode, yrkesrevisorer	-30 268	-21 212
Övriga förvaltningskostnader	-33 357	-17 720
Kreditupplysningar	-1 487	-3 562
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 335	-11 078
Kontorsmateriel	-6 552	-2 969
Telefon och porto	-2 073	-2 096
Medlems- och föreningsavgifter	-3 000	-3 000
Konsultarvoden	0	-32 385
Bankkostnader	-4 735	-4 029
Övriga externa kostnader	-304 243	-2 946
Summa övriga externa kostnader	-725 891	-422 592

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-198 500	-200 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-100 500	-100 500
Sociala kostnader	-56 713	-52 942
Summa personalkostnader	-355 713	-353 442

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-772 022	-796 256
Avskrivning Markanläggningar	-18 082	-18 082
Avskrivning Maskiner och inventarier	-9 638	-9 641
Avskrivning Installationer	-71 875	-72 934
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-871 618	-896 913

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntetäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	1 200
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	1 200

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	112 575	90 546
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	11	27
Övriga ränteintäkter	2 662	1 286
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	115 247	91 859

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 284 452	-795 215
Övriga räntekostnader	-207	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 284 659	-795 215

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
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	-8 219 559	-7 423 303
Markanläggningar	-770 102	-752 020
	-8 989 661	-8 175 323

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-772 022	-796 256
Årets avskrivning markanläggningar	-18 082	-18 082
	-790 104	-814 338

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-9 779 765	-8 989 661
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	35 690 426	35 462 449
Mark	5 500 000	5 500 000
Markanläggningar	213 712	231 795

Taxeringsvärden

Bostäder	27 600 000	27 600 000
Lokaler	5 561 000	5 561 000

Totalt taxeringsvärde

<i>varav byggnader</i>	25 464 000	25 464 000
<i>varav mark</i>	7 697 000	7 697 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	587 243	587 243
Installationer	1 374 952	901 161
	1 962 195	1 488 404
Årets anskaffningar		
Installationer	71 135	473 791
	0	473 791
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 033 330	1 962 195

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Inventarier och verktyg	-559 135	-549 494
Installationer	-608 347	-535 413
	-1 167 482	-1 084 907

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg	-9 638	-9 641
Installationer (IMD-mätare)	-71 875	-72 934
	-81 513	-82 575

Ackumulerade avskrivningar

Inventarier och verktyg	-568 773	-559 135
Installationer	-680 222	-608 347

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-1 248 995	-1 167 482
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

784 335	794 713
----------------	----------------

Varav

Inventarier och verktyg	18 470	28 108
Installationer	765 865	766 605

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar	60 000	60 000
Summa andra långfristiga fordringar	60 000	60 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-823	10
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-823	10

Not 15 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	12 141	35 910
Övriga kortfristiga fordringar	23 750	23 750
Summa övriga fordringar	35 891	59 660

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	7 882	9 975
Förutbetalda försäkringspremier	100 962	90 145
Förutbetalda driftkostnader	6 615	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	85 801	79 791
Förutbetald kabel-tv-avgift	40 317	39 773
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	919	921
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	210 000
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	242 497	430 605

Not 17 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	3 181 827	3 367 311
Transaktionskonto	637 952	831 609
Summa kassa och bank	3 819 779	4 198 920



Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	42 568 673	43 460 165
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	–891 492	–891 492
Nästa års kortfristiga del på långfristiga skulder till kreditinstitut	–17 550 000	
Långfristig skuld vid årets slut	24 127 181	42 568 673

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,33%	2025-04-30	8 602 500,00	0,00	0,00	8 602 500,00
STADSHYPOTEK	2,79%	2025-12-01	6 000 000,00	0,00	0,00	6 000 000,00
STADSHYPOTEK	2,79%	2025-12-01	2 947 500,00	0,00	0,00	2 947 500,00
STADSHYPOTEK	4,58%	2026-09-01	8 100 635,00	0,00	891 492,00	7 209 143,00
STADSHYPOTEK	4,07%	2026-12-01	4 000 000,00	0,00	0,00	4 000 000,00
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			43 460 165,00	0,00	891 492,00	42 568 673,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 17 550 000 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. Utöver det så ska föreningen amortera 891 492 kr.

Not 19 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	229 709	206 534
Ej reskontraförda leverantörsskulder	6 188	30 046
Summa leverantörsskulder	235 897	236 580

Not 20 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	31 573	61 701
Summa skatteskulder	31 573	61 701

Not 21 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	283	283
Skuld för moms	2 465	19 856
Skuld sociala avgifter och skatter	3 616	3 616
Summa övriga skulder	6 364	23 755

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	63 783	64 254
Upplupna räntekostnader	93 773	83 493
Upplupna driftskostnader	39 188	29 807
Upplupna elkostnader	23 439	22 909
Upplupna vattenavgifter	15 748	13 974
Upplupna värmekostnader	82 233	93 303
Upplupna kostnader för renhållning	7 013	8 487
Upplupna revisionsarvoden	1 500	1 500
Upplupna styrelsearvoden	201 500	203 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	208	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	445 952	453 860
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	974 337	974 587

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	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

Ort och datum

Ann-Charlotte Bålman

Simon Lundin

Martin Geholm

Denise Olnils

David Schilling

Jan Lidström

Konstantin Anaxandrov

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

Kristian Segerstedt, revisorssuppleant utsedd av Borev
Revision AB

Ylva Petersson
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557544181317

Dokument

Årsredovisning Dalapalatset 2024

Huvuddokument

25 sidor

Startades 2025-04-14 09:56:25 CEST (+0200) av Johanna Bergström (JB)

Färdigställt 2025-04-24 15:11:54 CEST (+0200)

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 2025-04-15 11:08:19 CEST (+0200)

Konstantin Anaxandrov (KA)

konstantin.anaxandrov@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Konstantin Anaxandrov"

Signerade 2025-04-14 09:57:45 CEST (+0200)

David Schilling (DS)

dschilling184@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DAVID SCHILLING"

Signerade 2025-04-15 10:20:55 CEST (+0200)

Martin Geholm (MG)

martin.geholm@sandvik.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIK MARTIN GEHOLM"

Signerade 2025-04-14 11:03:03 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557544181317

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DENISE OLNILS"
Signerade 2025-04-22 19:38:08 CEST (+0200)

Ylva Petersson (YP)
peterssonyk@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ylva
Kristina Petersson"
Signerade 2025-04-22 19:46:23 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Kristian Lars Segerstedt"
Signerade 2025-04-24 15:11:54 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SIMON LUNDIN"
Signerade 2025-04-14 10:12:32 CEST (+0200)

Jan Lidström (JL)
Personnummer 196510087510
jan.lidstrom@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN
LIDSTRÖM"
Signerade 2025-04-14 09:57:42 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557544181317

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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 2024-01-01 – 2024-12-31.

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 2024 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 7/5 2024 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 2024-01-01 – 2024-12-31 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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

COMPLETED BY ALL:

24.04.2025 15:19

SENT BY OWNER:

Borev Revision • 24.04.2025 15:03

DOCUMENT ID:

r1mcU3vkel

ENVELOPE ID:

Syzb9Uhv1gg-r1mcU3vkel

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024 RB Brf Dalapalatset.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Kristian Lars Segerstedt kristian.segerstedt@borev.se	 Signed Authenticated	24.04.2025 15:13 24.04.2025 15:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/12/09) IP: 94.234.82.18
Ylva Kristina Petersson peterssonyk@gmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2025 15:19 24.04.2025 15:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/05/26) IP: 84.23.133.211

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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	2024-12-31	2023-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 248 875	2 134 742
Övriga externa kostnader	725 891	422 592
Personalkostnader	355 713	353 442
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	871 618	896 913
Finansiella poster	1 169 412	702 156
Summa kostnader	5 371 508	4 509 845

Driftkostnadsfördelning

Belopp i SEK	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsskötsel extra	1 539	1 296
Utemiljö extra	11 807	16 290
Rabatt/återbäring från RB	-400	-3 400
Systematiskt brandskyddsarbete	0	1 643
Serviceavtal	17 143	17 143
Städ grund	93 619	93 556
Städ extra	9 460	2 553
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	14 267
Hissbesiktning	19 426	19 887
Snö- och halkbekämpning	255 517	167 635
Rep bostäder utg för köpta tj	750	21 590
Rep lokaler utg för köpta tj	6 701	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	66 804	153 609
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	20 930	5 526
Rep installationer utg för köpta tj	0	62 464
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	5 872	17 068
Rep install utg för köpta tj Värme	1 018	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	15 161	0
Rep install utg för köpta tj El	3 735	0
Rep install utg för köpta tj Hissar	0	23 833
Rep install utg för köpta tj Låssystem	58 676	0
Rep huskropp utg för köpta tj	0	44 231
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	36 032	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	7 506	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	2 442	0
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	13 775
Försäkringsskador	13 941	0
Vandalisering	1 156	4 035
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	83 482	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	20 573	0
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	12 927	0
UH Markytor utg för köpta tj	0	46 946
Fastighetsel	201 992	188 789
Uppvärmning	662 135	657 619
Vatten	162 593	141 703
Avfallshantering	83 254	94 773
Fastighetsförsäkring	90 145	75 620
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	158 936	130 692
Fastighetsskatt	120 810	119 170
Förbrukningsmaterial	3 191	2 428
Summa driftkostnader	2 248 875	2 134 742

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2024-12-31	2023-12-31
BOA	7 506 kr/kvm	7 506 kr/kvm
Belopp i SEK	2024-12-31	2023-12-31
Avfallshantering	11	13
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	21	17
Fastighetsel	27	25
Fastighetsförsäkring	12	10
Fastighetsskatt	16	16
Fastighetsskötsel extra	0	0
Fastighetsskötsel grund	0	0
Förbrukningsinventarier	0	0
Förbrukningsmaterial	0	0
Försäkringsskador	2	0
Hissbesiktning	3	3
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	2
Obligatoriska besiktningkostnader	0	0
Programvaror	0	0
Rabatt/återbäring från RB	0	0
Rep bostäder utg för köpta tj	0	3
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	2
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	9	20
Rep huskropp utg för köpta tj	0	6
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	1	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	5	0
Rep install utg för köpta tj El	0	0
Rep install utg för köpta tj Hissar	0	3
Rep install utg för köpta tj Låssystem	8	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	1	2
Rep install utg för köpta tj Ventilation	2	0
Rep install utg för köpta tj Värme	0	0
Rep installationer utg för köpta tj	0	8
Rep lokaler utg för köpta tj	1	0
Rep markytor utg för köpta tj	0	0
Serviceavtal	2	2
Snö- och halkbekämpning	34	22
Sotning	0	0
Statuskontroll	0	0
Städ extra	1	0
Städ grund	12	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
Summa driftkostnader

0	0
299,61	284,40

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



RB BRF Dalapalatset (716413-4921)

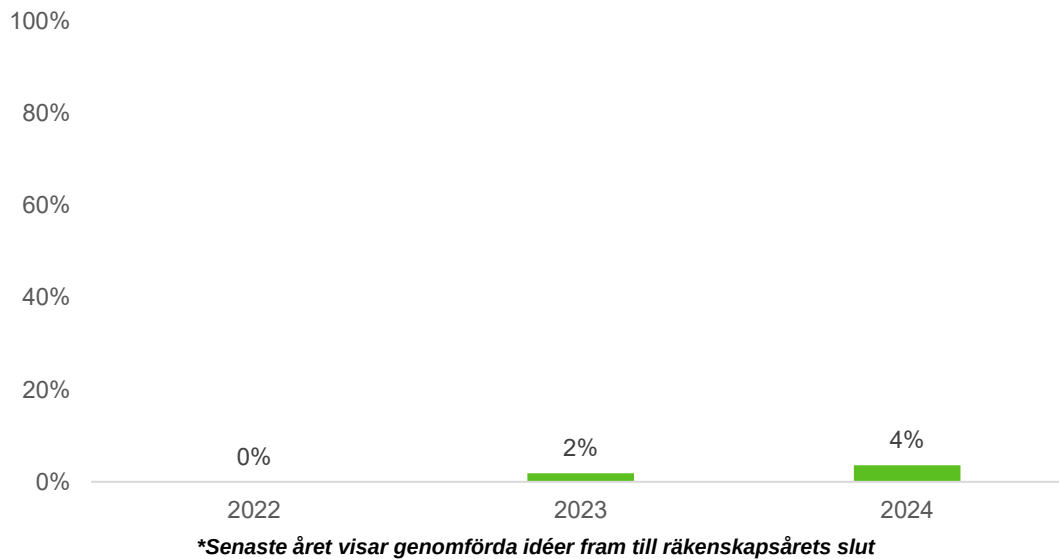


Hållbarhetsidéer

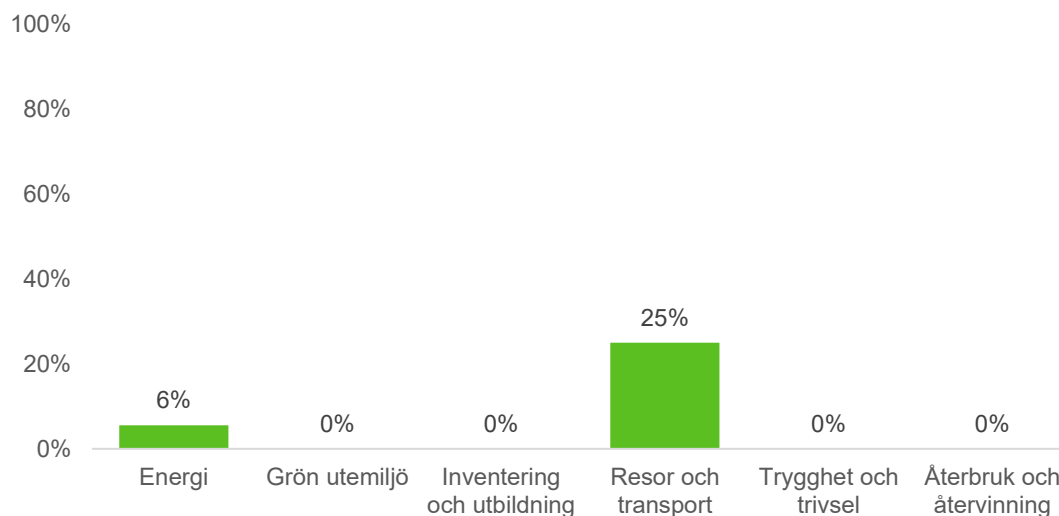
Riksbyggens hållbarhetsidéer hjälper bostadsrättsföreningar att bidra till ett mer hållbart samhälle. Nedan listas de hållbarhetsidéer som RB BRF Dalapalatset har registrerat som genomförda. För mer information om Riksbyggens hållbarhetsidéer gå till:

<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 18%

Genomförda hållbarhetsidéer

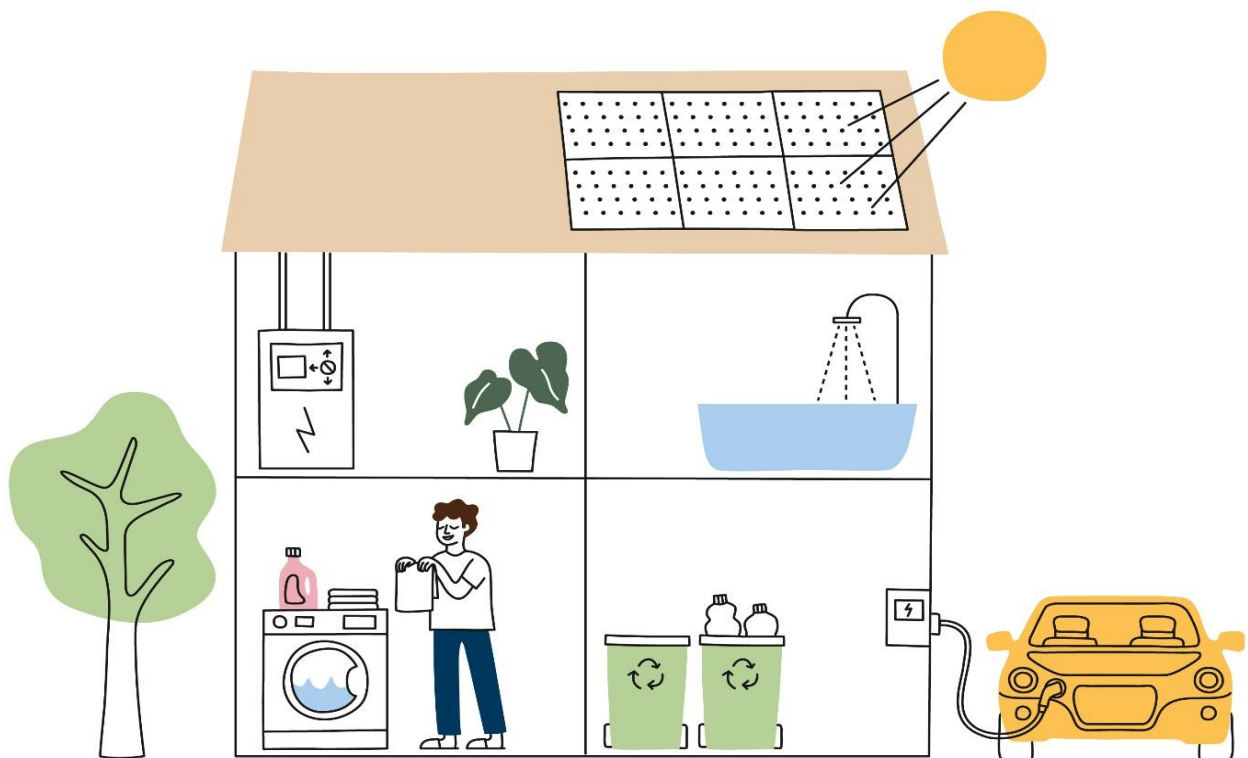
✓ 2024

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.

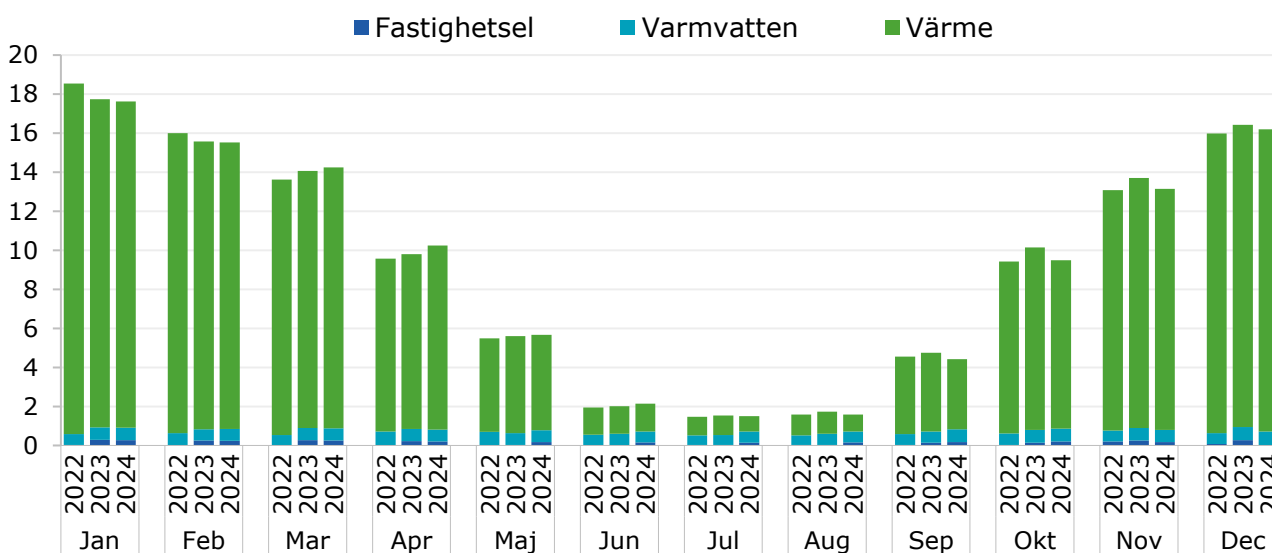
Ovan information är hämtad från Boverket. Energideklarationer utförs enligt lag per byggnad och är giltig i 10 år. Energideklarationen kan förnyas vid behov, exempelvis vid åtgärder som resulterar i en annan energiklass. Mer information om föreningens energideklarationer hittar ni hos Boverket.

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

Specifik energianvändning per år

	2022	2023	2024	
Specifik energianvändning	111	113	112	kWh/m ²
Varav fastighetsel	0	2	2	kWh/m ²
Utöver detta tillkommer lägenhetsel (inklusive lokaler)	17	15	15	kWh/m ²

Specifik energianvändning per månad [kWh/m²]



Vattenförbrukning

Vattenförbrukningen 2024 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.

We Effect

Som medlem och ägare av Riksbyggen är bostadsrättsföreningen en bidragsgivare till We Effect. We Effect arbetar med frågor kopplade till hållbar landsbygdsutveckling, rätten till en värdig bostad, tillgång till mark och jämställdhet och är idag världens största kooperativa biståndsorganisation. Samarbetet med Riksbyggen har funnits sedan 1980-talet. Tillsammans med sina medlemmar samlade Riksbyggen 2023 in drygt 2,1 miljoner till We Effect. För mer information om We Effect se:

<https://weeffect.se>