

# Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Dalregementets  
Bostadsrättsförening  
Org nr: 783200-1775





---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas 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 åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Dalregementets  
Bostadsrättsförening 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har sitt säte i Falu kommun.

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

Kommande verksamhetsår ska föreningens lån på 20 288 672 kr villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt K2-regelverket). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 197% till 129%.

I resultatet ingår avskrivningar med 672 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 280 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Soldaten 12 i Falu Kommun. På fastigheterna finns 9 byggnader med 89 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1954-1957. Fastigheternas adress är Surbrunnsvägen 2A-2B, 4A-4B, 6A-6C samt 8, Kungsgårdsvägen 2A-2B, 4, 6, 8, 10 och 12 i Falun.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
10	27	30	16	6	89

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser	Carport
4	20	39	12

Total tomtarea 22 259 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 6 106 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 618 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 49 916 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 49 916 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,08 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel, lokalvård, drift, statuskontroll
Falu stadsnät	Bredband
Falu energi & Vatten AB samt Dalakraft AB	El
Tele2 Sverige AB	Digital-TV
Falu Säkerhetsteknik	Serviceavtal samt Hosting

#### 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 246 tkr och planerat underhåll för 2 652 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

#### Underhållsplan:

Föreningens gällande underhållsplan uppdaterades senast i december 2024 och visar på ett avsättningsbehov om 1 752 tkr per år från och med 2025. Årets avsättning uppgår till 1 783 tkr enlighet med budget.

#### Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

##### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Fönsterbyte	2007	
Byte huvudledningar el	2015-2016	
Säkerhetsdörrar	2016	
Markytor	2017	
Fasadrenovering	2017-2018	
Markytor	2019	
Dränering	2019-2021	
Underhållsspolning	2022	
Torktumlare	2023	
Relining	2023	

##### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte undercentral	2 483 869
Ventilationsrengöring	133 131
Reparation kronan på skorsten	21 708
Byte sand leklådor	13 131

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

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ulf Mååg	Ordförande	2026
Louise Larsson	Sekreterare	2026
Ersbjörs Pia Börjeson	Ledamot	2026
Tobias Tjäder	Ledamot	2025
Malin Grimsell	Ledamot	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Margareta Jonsson	Suppleant	2025
Per Ericson	Suppleant	2026
Sebastian Leonardsson	Suppleant	2026

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2025
Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
David Ramberg	Sammanställande	2025
Jan Erik Belin		2025

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 120 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 119 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-02-01 då den höjdes med 15 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 9,0 % från och med 2025-02-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 910 kr/m<sup>2</sup>/år.

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 11 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	6 135	5 885	5 323	5 286	5 288
Resultat efter finansiella poster*	-1 952	327	745	806	370
Soliditet %*	0	8	6	3	-3
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	93	95	95	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	949	912	834	826	824
Energikostnad kr/kvm*	239	237	215	223	201
Sparande kr/kvm*	204	223	233	264	269
Skuldsättning kr/kvm*	3 017	3 107	3 197	3 997	4 092
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 323	3 422	3 520	4 177	4 275
Räntekänslighet %*	3,5	3,8	4,2	5,1	5,2

\* obligatoriska nyckeltal

### 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 (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

#### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) 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.

### Upplysning vid förlust:

Under de senaste åren har höjningar av taxor, kostnader för försäkringsskador och stora underhåll gjort att föreningen haft det svårt att höja avgifterna i den takt som krävts. Föreningen har ändå gjort nödvändiga höjningar och planerar fortsatt höjningar de kommande åren. Under året är också det egna kapitalet förbrukat.

Föreningen planerar att gå över till K3 och man kommer då inom några år att vända den balanserade förlusten då avsättningen till underhållsfonden blir lägre.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	169 250	747 866	5 157 766	-4 524 547	327 148
Disposition enl. årsstämmobeslut				327 148	-327 148
Reservering underhållsfond			1 783 000	-1 783 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-2 651 840	2 651 840	
Årets resultat					-1 951 691
<b>Vid årets slut</b>	<b>169 250</b>	<b>747 866</b>	<b>4 288 926</b>	<b>-3 328 559</b>	<b>-1 951 691</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 197 398
Årets resultat	-1 951 691
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 783 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 651 840
<b>Summa</b>	<b>-5 280 250</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>- 5 280 250</b>
--	--------------------

### Förtydligande av årets resultat

Årets resultat före fondförändring	-1 951 691
Ianspråktagande av underhållsfond	2 651 840
Avsättning till underhållsfond	-1 783 000
<b>Årets resultat när fondförändringen beaktas</b>	<b>-1 082 851</b>

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
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 134 547	5 885 025
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 750	102 103
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 136 297</b>	<b>5 987 128</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-5 240 054	-3 227 161
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 189 540	-1 092 900
Personalkostnader	Not 6	-98 132	-96 675
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-672 119	-643 897
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 199 844</b>	<b>-5 060 633</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 063 547</b>	<b>926 495</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	30 740	45 525
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-918 884	-644 871
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-888 144</b>	<b>-599 346</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 951 691</b>	<b>327 148</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 951 691</b>	<b>327 148</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	19 595 161	20 186 705
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	406 419	455 737
Summa materiella anläggningstillgångar		20 001 580	20 642 442
Summa anläggningstillgångar		20 001 580	20 642 442
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	406	1 726
Övriga fordringar	Not 13	335 479	290 170
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	429 978	414 627
Summa kortfristiga fordringar		765 863	706 523
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	587 231	2 391 290
Summa kassa och bank		587 231	2 391 290
Summa omsättningstillgångar		1 353 094	3 097 813
Summa tillgångar		21 354 673	23 740 255



# Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	917 116	917 116	
Fond för yttre underhåll	4 288 926	5 157 766	
Summa bundet eget kapital	5 206 042	6 074 882	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	−3 328 558	−4 524 547	
Årets resultat	−1 951 691	327 148	
Summa fritt eget kapital	−5 280 250	−4 197 398	
Summa eget kapital	−74 207	1 877 484	
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	20 288 672	20 891 976
Leverantörsskulder		287 153	27 835
Övriga skulder	Not 17	45 358	51 674
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	807 698	891 286
Summa kortfristiga skulder		21 428 881	21 862 771
Summa eget kapital och skulder		21 354 673	23 740 255



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
<strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>		
Rörelseresultat	-1 063 547	926 495
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	672 119	643 897
	<strong>-391 428</strong>	<strong>1 570 392</strong>
Erhållen ränta	30 740	45 525
Erlagd ränta	-958 815	-644 871
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</strong>	<strong>-1 319 503</strong>	<strong>971 046</strong>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-59 339	-232 239
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	209 344	56 714
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>	<strong>-1 169 498</strong>	<strong>795 520</strong>
<strong>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
Investeringar i byggnader och mark	-31 257	0
Investeringar i installationer på egen fastighet	0	-423 438
<strong>Kassaflöde från investeringsverksamheten</strong>	<strong>-31 257</strong>	<strong>-423 438</strong>
<strong>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
Amortering av lån	-603 304	-603 304
<strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>	<strong>-603 304</strong>	<strong>-603 304</strong>
<strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>		
Årets kassaflöde	-1 804 059	-231 222
Likvida medel vid årets början	2 391 290	2 622 512
Likvida medel vid årets slut	587 231	2 391 290
Kassa och Bank BR	587 231	2 391 290



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Ett annorlunda sätt att se på nettoomsättning gör att jämförelsetalen inte alltid går att jämföra med föregående år.

Kassaflödesanalysen är omgjord, vilket innebär att föregående års jämförelse blir annorlunda.

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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.

I årsavgiften ingår värme, vatten och renhållning.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	110
Markarbeten	Linjär	30
Fönsterbyte	Linjär	40
Fasader	Linjär	40
Tak	Linjär	50
Säkerhetsdörrar	Linjär	40
Byte huvudledningar el	Linjär	40
IMD el och inomhusgivare	Linjär	15
Laddpunkt	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5

Bostadsrättsföreningen innehar marken med äganderätt. Mark 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	5 555 077	4 883 604
Hyror, bostäder	1 820	2 820
Hyror, lokaler	66 096	66 096
Hyror, garage	99 568	96 243
Hyror, p-platser	125 664	110 595
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-4 984	-4 368
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-16 340	-15 358
Elavgifter	238 592	683 118
Övriga lokalintäkter	2 800	100
Övriga ersättningar, överlåtelse, panter, andrahandsuthyrn, övernattn	66 254	44 636
Fakturerade kostnader	0	17 539
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>6 134 547</b>	<b>5 885 025</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna bidrag, elstöd	0	102 103
Övriga rörelseintäkter	1 750	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>1 750</b>	<b>102 103</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll, byte undercentr, ventilationsreng, rep skorsten, byte sand leklådor	-2 651 840	-527 307
Reparationer	-246 281	-271 191
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-158 230	-154 581
Försäkringspremier	-120 177	-101 260
Kabel- och digital-TV	-129 459	-120 087
Pcb/Radonsanering	0	-99 743
Systematiskt brandskyddsarbete	-15 132	-3 266
Serviceavtal	-18 060	-5 688
Obligatoriska besiktningar	-2 825	-12 299
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-4 900
Snö- och halkbekämpning	-18 750	-21 188
Drift och förbrukning, övrigt	0	-87 281
Förbrukningsmaterial	-7 111	-14 171
Vatten	-344 409	-314 114
Fastighetsel	-220 547	-373 812
Uppvärmning	-1 040 974	-906 791
Sophantering och återvinning	-217 954	-184 878
Förvaltningsarvoden extra, utemiljö samt jour	-48 306	-24 604
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-5 240 054</b>	<b>-3 227 161</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2024-01-01</b> <b>2024-12-31</b>	<b>2023-01-01</b> <b>2023-12-31</b>
Förvaltningsarvoden	-1 048 506	-977 041
Hyra inventarie	-6 054	0
IT-kostnader	-55 200	-55 200
Arvode, yrkesrevisor	-18 750	-15 844
Övriga förvaltningskostnader	-32 347	-22 814
Juridiska kostnader	-1 199	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-22 061	-18 375
Bankkostnader	-5 423	-3 626
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 189 540</b>	<b>-1 092 900</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2024-01-01</b> <b>2024-12-31</b>	<b>2023-01-01</b> <b>2023-12-31</b>
Styrelsearvoden	-53 740	-51 300
Sammanträdesarvoden	-18 000	-23 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 460	-4 450
Pensionskostnader	0	-200
Sociala kostnader	-21 932	-17 725
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-98 132</b>	<b>-96 675</b>

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

	<b>2024-01-01</b> <b>2024-12-31</b>	<b>2023-01-01</b> <b>2023-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-182 212	-182 212
Avskrivning Markanläggningar	-27 361	-25 016
Avskrivningar tillkommande utgifter	-413 228	-413 228
Avskrivning Maskiner och inventarier	-21 088	-21 088
Avskrivning Installationer	-28 231	-2 353
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-672 119</b>	<b>-643 897</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2024-01-01</b> <b>2024-12-31</b>	<b>2023-01-01</b> <b>2023-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	231	1 263
Ränteintäkter från likviditetsplacering	23 826	40 427
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	628	23
Övriga ränteintäkter	6 055	3 812
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>30 740</b>	<b>45 525</b>





**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-918 865	-644 871
Övriga räntekostnader	-19	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-918 884</b>	<b>-644 871</b>

**Not 10 Byggnader och mark****Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	15 184 334	15 184 334
Mark	169 918	169 918
Standardförbättringar	16 190 440	16 190 440
Markanläggning	1 056 034	1 056 034
	<b>32 600 726</b>	<b>32 600 726</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Standardförbättringar	0	0
Markanläggning	31 257	0
	<b>31 257</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>32 631 983</b>	<b>32 600 726</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-7 167 290	-6 985 078
Standardförbättringar	-4 590 961	-4 177 733
Markanläggningar	-655 770	-630 754
	<b>-12 414 021</b>	<b>-11 793 565</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-182 212	-182 212
Årets avskrivning standardförbättringar	-413 228	-413 228
Årets avskrivning markanläggningar	-27 361	-25 016
	<b>-622 801</b>	<b>-620 456</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-13 036 822</b>	<b>-12 414 021</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>19 595 161</b>	<b>20 186 705</b>

**Varav**

Byggnader	7 834 832	8 017 044
Mark	169 918	169 918
Standardförbättringar	11 186 251	11 599 479
Markanläggningar	404 160	400 264

**Taxeringsvärden**

Bostäder	48 600 000	48 600 000
Lokaler	1 316 000	1 316 000

**Totalt taxeringsvärde**

	<b>49 916 000</b>	<b>49 916 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>39 053 000</i>	<i>39 053 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>10 863 000</i>	<i>10 863 000</i>

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer****Anskaffningsvärden**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	1 043 703	1 043 703
Installationer	423 438	0
	<b>1 467 141</b>	<b>1 043 703</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	423 438
	<b>0</b>	<b>423 438</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 467 141</b>	<b>1 467 141</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-1 009 051	-987 963
Installationer	-2 353	0
	<b>-1 011 404</b>	<b>-987 963</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-21 088	-21 088
Installationer	-28 231	-2 353
	<b>-49 319</b>	<b>-23 441</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-1 030 139	-1 009 051
Installationer	-30 583	-2 353
	<b>-1 060 722</b>	<b>-1 011 404</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-1 060 722</b>	<b>-1 011 404</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>406 419</b>	<b>455 737</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	13 564	34 652
Installationer	392 855	421 085



**Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	406	1 726
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>406</b>	<b>1 726</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	2024-12-31	2023-12-31
Skattefordringar	22 797	26 446
Skattekonto	312 682	263 724
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>335 479</b>	<b>290 170</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	134 599	120 177
Förutbetalt förvaltningsarvode	262 438	251 866
Förutbetald vattenavgift	0	11 036
Förutbetald kabel-tv-avgift	32 940	31 548
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>429 978</b>	<b>414 627</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	97 908	1 653 851
Transaktionskonto	489 323	737 439
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>587 231</b>	<b>2 391 290</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	20 288 672	20 891 976
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-603 304	-603 304
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-20 288 672	-20 288 672
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,698%	2025-01-28	7 692 159,00	0,00	253 188,00	7 438 971,00
SWEDBANK	3,359%	2025-02-28	2 971 875,00	0,00	132 500,00	2 839 375,00
SWEDBANK	3,453%	2025-01-28	10 227 942,00	0,00	217 616,00	10 010 326,00
<b>Summa</b>			<b>20 891 976,00</b>	<b>0,00</b>	<b>603 304,00</b>	<b>20 288 672,00</b>

\* Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån hos Swedbank om 20 288 672 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 17 Övriga skulder**

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	45 358	45 358
Skuld för moms	0	6 316
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>45 358</b>	<b>51 674</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	9 832	9 235
Upplupna räntekostnader	119 098	159 029
Upplupna driftskostnader	7 313	5 688
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	15 841	0
Upplupna elkostnader	27 040	34 762
Upplupna vattenavgifter	28 152	39 752
Upplupna värmekostnader	137 318	139 016
Upplupna kostnader för renhållning	19 931	14 398
Upplupna revisionsarvoden	18 750	15 000
Upplupna styrelsearvoden	39 922	38 022
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28 385	234 855
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	356 115	201 530
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>807 698</b>	<b>891 286</b>

**Not 19 Ställda säkerheter**

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	28 231 700	28 231 700

**Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

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



## Styrelsens underskrifter

*Falun, datum enligt digital signering*

---

*Ulf Mååg*

---

*Louise Larsson*

---

*Tobias Tjäder*

---

*Malin Grimsell*

---

*Ersbjörs Pia Börjeson*

*Vår revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering*

KPMG AB

---

*Camilla Edelbrink*  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i DALREGEAMENTETS BOST.RÄTTSFÖREN, org. nr 783200-1775

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för DALREGEAMENTETS BOST.RÄTTSFÖREN för år 2024.

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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för DALREGEAMENTETS BOST.RÄTTSFÖREN för år 2024 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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

### 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Falun den datum enligt digital signering

KPMG AB

Camilla Edelbrink

Auktoriserad revisor

---

# 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).

## 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.

## 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 förutbetald 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 förutbetald 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.

## 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 planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.



## Anteckningar

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

---

# Dalregementets Bostadsrättsförening

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Dalregementets Bostadsrättsförening 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](http://www.riksbyggen.se)

