

Årsredovisning för
BRF Dalvasen
779000-0504

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-11
Underskrifter	12

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i BRF Dalvasen intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den *13/4* 2026. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar även att kopian av revisionsberättelsen överensstämmer med originalet.

Fagersta den *26/3* 2026



Lars Johansson
Ordförande

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Dalvasen, 779000-0504, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Allmänt om verksamheten

Verksamheten

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 april 2025.

Föreningens fastighet, Wasen 12 i Fagersta byggdes år 1957
På fastigheten finns 2 bostadshus med tillsammans 4 trapphus med adresserna Dalavägen 57 & 59.
Föreningens 30 lägenheter har en sammanlagd yta på 2 007 m².

6 lgh 1 r.o.k
11 lgh 2 r.o.k
8 lgh 3 r.o.k
5 lgh 4 r.o.k

Sammanlagt 2 007m²

Därtill kommer även 2 lokaler som för närvarande hyrs ut. Dess yta uppgår till 153 m².
Föreningen hyr för närvarande ut 11 garage och 25 p-platser varav 8 med motorvärmare.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Ekonomikompaniet.

Vaktmästartjänster i föreningen har köpts av Granströms Fastighetsservice

Bostadsrättsföreningen är inte ett privatbostadsföretag.

Marken innehas med äganderätt och är ingen del av någon samfällighet

Styrelsen har hållit 4 möten under året som varit.

Styrelse

Lars Johansson	ordförande
Lillemor Edler	ledamot
Jan-Erik Sundell	ledamot
Nawroz Ahmadi	ledamot
Ronny Funseth	ledamot

Suppleanter

Anders Daevel

Valberedningen

Per Brändström

Firmatecknare har varit styrelsens ledamöter, 2 i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Tobias Lundén och Per Åkerberg.

Genomförda åtgärder

2019

Låsbyte i samtliga lägenheter samt uppgradering av garagelåsen
Översyn av el i uthyreslokalerna
Byggt in och låst elledningar och skåp
Mappar med bla. stadgar till alla medlemmar.
Målningsarbete i vävstugan

2020

Under 2020 har inga större investeringar eller arbeten gjorts på fastigheterna i Brf Dalvasen, endast löpande underhåll såsom förbättring/lagning av fasad.

2021

Nya tvättmaskiner och torkskåp har införskaffats.
Belysning uppsatt på parkering
Salmonellakontroller i vattenventiler.
En cykelinventering pågår
Parkeringsskyltar har satts upp
Fågelskrämmor
Gångplattor vid containern lagda och rensade brunnar.

2022

Kontrollerat hängrännona

2023

Installerat kodlås till ytterdörrar
Förlängt trappräcke mellan hus 57 och 59
Monterat skyddsnet på skorstenen

Väsentliga händelser under året

Lagning av tak, lagning av fasad, reparation av tvättmaskiner, läckage elutrymme.

Årets underhåll

Installation av fiber via Telia/Connect Estate

Avgifter och hyror

Genomsnittlig årsavgift för bostadslägenheterna var vid årskiftet 2025/2026 746 kr per kvm och år.
Avgiften inkluderar värme, vatten och tillgång till Kabel-TV

Ägarförhållande, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 30 medlemmar.
Under året har en lägenhet överlåtits.

Ekonomi

Årets vinst blev 34 801 kr.
Budgeten för 2026 visar ett balanserat resultat om en höjning av månadsavgifterna sker med 5% from 260701.

Eget kapital

Bundet eget kapital	<i>Insatskapital</i>	<i>Underhållsfond</i>
Ingående balans	57 528	667 365
<i>Disposition av förra årets resultat</i>		
lanspråkstagande av underhållsfond		-107 000
Vid årets utgång	57 528	560 365
	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Fritt eget kapital		
Ingående balans	857 498	-215 201
Omf föreg årets resultat	-215 201	215 201
Återförd avskrivning på mark från tidigare år	1 476 457	
<i>Disposition av förra årets resultat</i>		
lanspråkstagande av underhållsfond	107 000	
Årets resultat		34 801
Vid årets utgång	2 225 754	34 801

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	<i>Belopp i kr</i> 2021-12-31
Nettoomsättning	1 497 515	1 421 396	1 403 835	1 380 018	1 382 940
Resultat efter finansiella poster	104 800	-170 535	156 608	238 006	216 512
Soliditet %	51,6	32,7	37	35,4	32,4
Årsavgift per m ² upplåten med brf	746	694	646	646	
Skuldsättningsgrad, totalyta	882	948	924	961	
Skuldsättningsgrad, bostadsyta	949				
Sparande per m ²	144	265	155	177	
Räntekänslighet	1	1	1	2	
Energikostnad per m ²	295	305	265	223	
Skuldsättning per m ² upplåten med brf	949	948	994	1 034	
Årsavg. andel av tot.intäkterna (%)	100	100	92	94	

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 2 260 555 disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
balanserat resultat	2 225 754
årets resultat	34 801
Balanseras i ny räkning	2 260 555

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Nettoomsättning	2	1 497 515	1 421 396
		<u>1 497 515</u>	<u>1 421 396</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader och övriga externa kostnader	4	-1 230 136	-1 296 743
Personalkostnader	3	-64 904	-61 806
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-93 038	-233 382
Rörelseresultat		<u>109 437</u>	<u>-170 535</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		41 348	65 183
Räntekostnader och liknande resultatposter		-45 985	-39 849
Resultat efter finansiella poster		<u>104 800</u>	<u>-145 201</u>
Bokslutsdispositioner		-70 000	-70 000
Resultat före skatt		<u>34 800</u>	<u>-215 201</u>
Årets resultat		<u>34 800</u>	<u>-215 201</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	2 762 824	1 336 044
Inventarier, verktyg och installationer	6	104 562	34 631
		<u>2 867 386</u>	<u>1 370 675</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>2 867 386</u>	<u>1 370 675</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		17 209	16 877
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 692	13 463
		<u>30 901</u>	<u>30 340</u>
Kassa och bank		<u>2 678 787</u>	<u>2 783 561</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 709 688</u>	<u>2 813 901</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>5 577 074</u>	<u>4 184 576</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		57 528	57 528
Underhållsfond		560 365	667 365
		<u>617 893</u>	<u>724 893</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		2 225 754	857 498
Årets resultat		34 800	-215 201
		<u>2 260 554</u>	<u>642 297</u>
Summa eget kapital		<u>2 878 447</u>	<u>1 367 190</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		1 904 272	1 949 620
Övriga långfristiga skulder		-45 348	-45 348
		<u>1 858 924</u>	<u>1 904 272</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		45 348	45 348
Förskott från kunder		588 051	523 673
Leverantörsskulder		92 377	243 005
Skatteskulder		5 388	2 402
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		108 539	98 686
		<u>839 703</u>	<u>913 114</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>5 577 074</u>	<u>4 184 576</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		34 800	-215 201
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		93 038	233 382
		<u>127 838</u>	<u>18 181</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		127 838	18 181
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av amorteringar		-45 348	-45 348
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-561	-13 058
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-73 411	167 838
Kassaflöde från den löpande verksamheten		8 518	127 613
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-113 292	
Finansieringsverksamheten			
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-113 292	
Årets kassaflöde		-104 774	127 613
Likvida medel vid årets början		<u>2 783 561</u>	<u>2 655 948</u>
Likvida medel vid årets slut		2 678 787	2 783 561

Noter till kassaflödesanalysen

Not Likvida medel

	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassamedel	<u>2 678 787</u>	<u>2 783 561</u>
	2 678 787	2 783 561

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har för första året upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar

Om tillämpligt.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark.

Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme 120 år
- Stomkompletteringar, Fasad, innerväggar fönster, balkonger mm 40 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 20 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm 60 år
- Inre ytskikt mm 15 år

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

Nettoomsättning per rörelsegren

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Månadsavgifter	1 497 515	1 421 396
Summa	1 497 515	1 421 396

Not 3 Anställda och personalkostnader

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m. fl. och övriga anställda

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Löner och andra ersättningar, styrelse och VD	64 904	61 806

Not 4 Driftkostnader och övriga externa kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
EI	41 428	47 271
Fjärrvärme	510 756	480 684
Vatten	84 593	83 373
Renhållning	44 794	53 721
Köpt Fastighetservice	133 081	126 753
Reparation o underhåll	222 236	339 569
Kabel TV	53 852	53 588
Fastighetsskatt	27 223	21 658
Fastighetsförsäkring	29 050	27 188
Förbrukningsinventarier	20 563	
Förbrukningsmaterial		98
Kontorsmaterial	1 480	
Övriga administrativa kostnader	5 971	8 795
Redovisningstjänster	52 071	50 928
Bankkostnader	3 038	2 381
Övriga avdr gill kostnader		736
Summa	1 230 136	1 296 743

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	8 670 172	8 670 172
Vid årets slut	8 670 172	8 670 172
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-7 334 128	-7 121 449
-Återförda avskrivningar på mark	1 476 457	
-Årets avskrivning	-49 677	-212 679
Vid årets slut	-5 907 348	-7 334 128
Redovisat värde vid årets slut	2 762 824	1 336 044
Varav mark	1 700 064	

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	424 319	424 319
-Nyanskaffningar	<u>113 292</u>	<u> </u>
	537 611	424 319
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-389 688	-368 985
-Årets avskrivning	<u>-43 361</u>	<u>-20 703</u>
	-433 049	-389 688
Redovisat värde vid årets slut	104 562	34 631

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>	<u>4 613 400</u>	<u>4 613 400</u>
Summa ställda säkerheter	4 613 400	4 613 400

Not 8 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

(Totalt eget kapital + (100% - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar

Årsavgift per m2, BRF

Årsavgift per m2 upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per m2

Visar föreningens skuldsättning där hänsyn även tas till byggnadens storlek. Det beräknas genom att fördela räntebärande skulder på antal m2 som föreningen får intäkter från.

Sparande per m2

Anger hur stort överskott föreningen skapar under ett år, som sedan fördelas på antal m2.

Räntekänslighet

Visar hur mycket föreningen kan behöva höja avgifterna om räntan för föreningens räntebärande skulder ökar

Skuldsättningsgrad per m2 enbart BRF

Visar föreningens skuldsättning där hänsyn även tas till byggnadens storlek. Det beräknas genom att fördela räntebärande skulder på antal m2 som avser intäkter från bostadsrättsyta.

Årsavgifternas andel i %

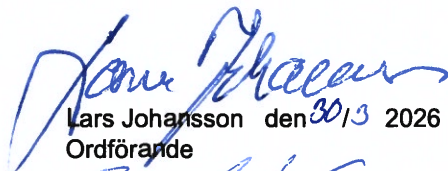
Årsavgifternas andel i % av de totala rörelseintäkterna.

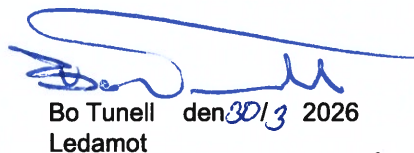


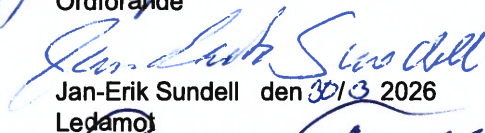
Underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klar
Fagersta den 24 mars 2026

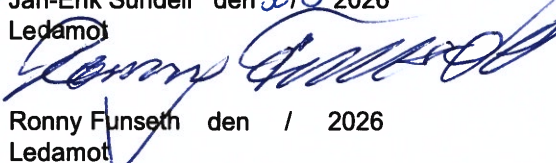
Årsredovisningen undertecknades


Lars Johansson den 30/3 2026
Ordförande


Bo Tunell den 30/3 2026
Ledamot

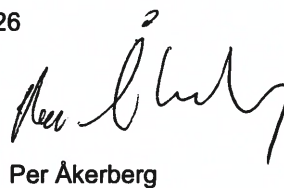

Jan-Erik Sundell den 30/3 2026
Ledamot


Lillemor Edler den 30/3 2026
Sekreterare


Ronny Funseth den 1 / 2026
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30/3 2026


Tobias Lundén


Per Åkerberg

