Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

Bostadsrättsförening
Dalregementet
Org nr: 783200-1775

2025-01-01 – 2025-12-31

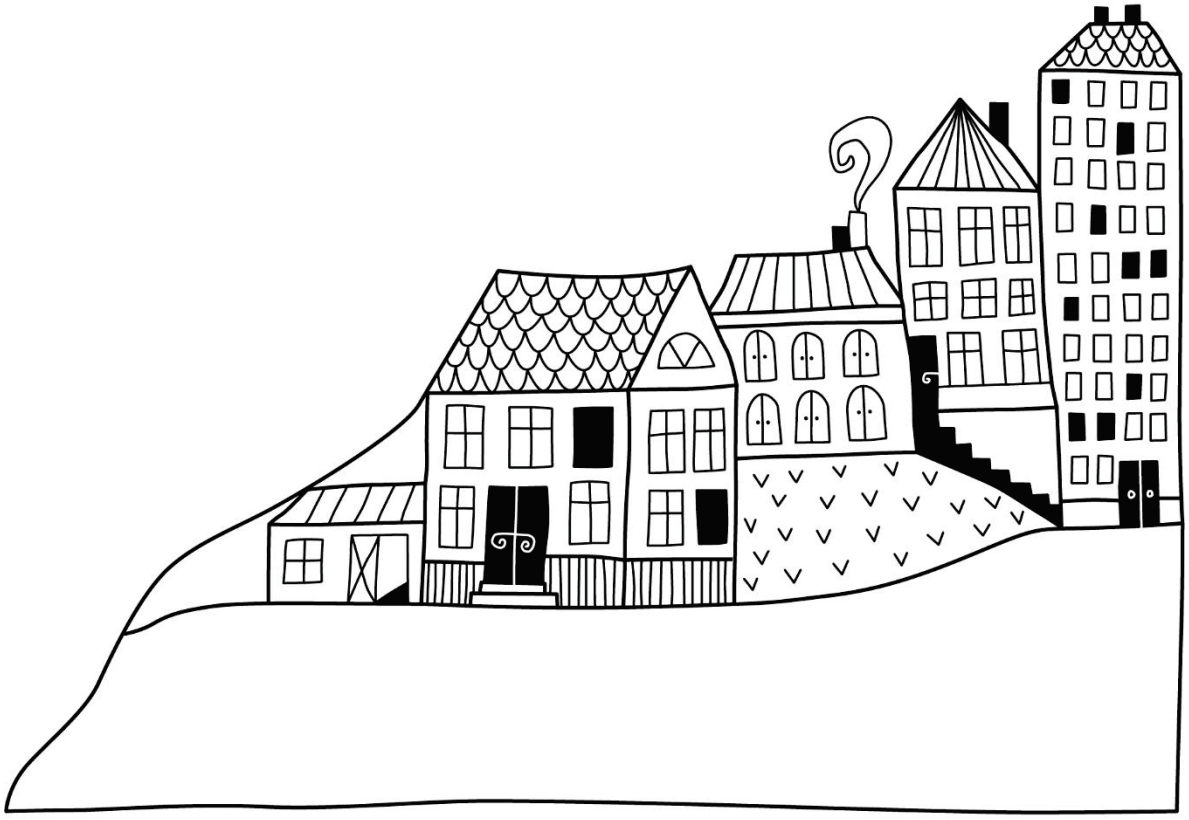
Dokument-ID 09222115557577089788 Signerat AS, LL, PE, PO, UM, CE

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokument-ID 09222115557577089788 Signerat AS, LL, PE, PO, UM, CE

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 8
Balansräkning 9
Balansräkning 10
Kassaflödesanalys 11
Noter 12



- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokument-ID 09222115557577089788
Signerat AS, LL, PE, PO, UM, CE

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening Dalregementet får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2025-01-01 *till* 2025-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1951-02-02. Nuvarande ekonomiska plan registrades 1957-03-26 och nuvarande stadgar registrerades 2025-07-14.

Årets resultat är positivt 1 300 tkr. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. I resultatet ingår avskrivningar med 636 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 936 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

I samband med att föreningen gått över från regelverket K2 till K3 görs en omklassificering av fastigheten där byggnaden delas upp i olika komponenter. Vid själva övergången från K2 till K3 måste det kvarvarande bokförda värdet i fastigheten viktas och fördelas på komponenterna utifrån en proportionerlig andel. I stället för att skriva av hela fastigheten på lika många år, så skrivs nu varje enskild komponent (utöver stommen) av efter en mer verklig och kortare livslängd. Detta gör således att avskrivningarna blir högre.

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. I försäkringen ingår styrelseförsäkring.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokument-ID 09222115557577089788 Signerat AS, LL, PE, PO, UM, CE

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	10
2 rum och kök	27
3 rum och kök	30
4 rum och kök	16
5 rum och kök	6

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	4
Antal garage	20
Antal p-platser	39
Carport	12

Total tomtarea	22 259 m²
Total bostadsarea	6 106 m²
Total Lokalarea	618 m²

Årets taxeringsvärde	55 338 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	49 916 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,02 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande 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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokument-ID 09222115557577089788 Signerat AS, LL, PE, PO, UM, CE

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 220 tkr och planerat underhåll för 65 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: Föreningen har en aktiv underhållsplan som visar på en genomsnittlig evig underhållskostnad. En del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar. Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 387 tkr.

För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende ersättningsinvesteringar i komponenter, genomförs ett indirekt sparande genom amorteringar av föreningens lån och avskrivningar av fastighetens värde. Ett positivt kassaflöde kommer även på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
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
Byte undercentral	2024
Ventilationsrengöring	2024

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Trinettkök	27 429
Värmecentral	37 300

Årets investeringar (i kr)

Beskrivning	Belopp
Laddstolpar	83 800
Relining	3 222 079

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokument-ID 09222115557577089788 Signerat AS, LL, PE, PO, UM, CE

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
Per Olhans	Sekreterare	2026
Per Ericson	Ledamot	2027
Andreas Sjöberg	Ledamot	2027
Louise Larsson	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bruno Mild	Suppleant	2027
Jan Erik Belin	Suppleant	2027
Sebastian Leonardsson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Azets Revision & Rådgivning AB	Auktoriserad revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Malin Grimsell	2026
Margareta Jonsson	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen installerat laddstolpar och gjort relining.

Föreningen har gått över från det redovisningsmässiga regelverket K2 till K3.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 119 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 119 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2025-02-01 då avgifterna höjdes med 9 % detta inkluderar 2024.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3 % från och med 2026-01-01.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokument-ID 092221155575770897 88 Signerat AS, LL, PE, PO, UM, CE

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 696	6 135	5 885	5 323	5 286
Resultat efter finansiella poster	1 300	−1 952	327	745	806
Soliditet %	5	0	8	6	3
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	95	94	93	95	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	942	949	912	834	826
Energikostnad kr/kvm	245	239	237	215	212
Sparande kr/kvm	298	204	223	233	250
Skuldsättning kr/kvm	3 521	3 017	3 107	3 197	3 793
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 521	3 017	3 107	3 197	3 793
Räntekänslighet %	3,7	3,5	3,8	4,2	5,1

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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokument-ID 092221155575770897 88
Signerat AS, LL, PE, PO, UM, CE

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	169 250	747 866	4 288 926	−3 328 558	−1 951 691
Disposition enl. årsstämmobeslut				−1 951 691	1 951 691
Reservering underhållsfond			400 000	−400 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			−64 729	64 729	
Årets resultat					1 300 003
Vid årets slut	**169 250**	**747 866**	**4 624 197**	**−5 615 520**	**1 300 003**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−5 280 250
Årets resultat	1 300 003
Årets fondreservering enligt stadgarna	−400 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	64 729
Summa	**−4 315 518**
Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:	
Att balansera i ny räkning i kr	**- 4 315 518**

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokument-ID 09222115557577089788 Signerat AS, LL, PE, PO, UM, CE

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 695 896	6 134 547
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	1 750
Summa		**6 695 896**	**6 136 297**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−2 682 397	−5 240 054
Övriga externa kostnader	Not 5	−1 274 432	−1 189 540
Personalkostnader	Not 6	−133 046	−98 132
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−635 973	−672 119
Summa rörelsekostnader		**−4 725 848**	**−7 199 844**
Rörelseresultat		**1 970 048**	**−1 063 547**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	5 266	30 740
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−675 311	−918 884
Summa finansiella poster		**−670 045**	**−888 144**
Resultat efter finansiella poster		**1 300 003**	**−1 951 691**
Årets resultat		**1 300 003**	**−1 951 691**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokument-ID 09222115557577089788 Signerat AS, LL, PE, PO, UM, CE

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	22 221 048	19 595 161
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	450 439	406 419
Summa materiella anläggningstillgångar		**22 671 486**	**20 001 580**
Summa anläggningstillgångar		**22 671 486**	**20 001 580**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	825	406
Övriga fordringar	Not 13	370 116	335 479
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	419 087	429 978
Summa kortfristiga fordringar		**790 028**	**765 863**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	3 397 747	587 231
Summa kassa och bank		**3 397 747**	**587 231**
Summa omsättningstillgångar		**4 187 775**	**1 353 094**
Summa tillgångar		**26 859 262**	**21 354 673**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokument-ID 09222115557577089788 Signerat AS, LL, PE, PO, UM, CE

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		917 116	917 116
Fond för yttre underhåll		4 624 197	4 288 926
Summa bundet eget kapital		**5 541 313**	**5 206 042**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−5 615 521	−3 328 558
Årets resultat		1 300 003	−1 951 691
Summa fritt eget kapital		**−4 315 518**	**−5 280 250**
Summa eget kapital		**1 225 796**	**−74 207**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	22 005 189	0
Summa långfristiga skulder		**22 005 189**	**0**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	1 673 304	20 288 672
Leverantörsskulder	Not 17	585 936	287 153
Övriga skulder	Not 18	69 236	45 358
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 299 801	807 698
Summa kortfristiga skulder		**3 628 277**	**21 428 881**
Summa eget kapital och skulder		**26 859 262**	**21 354 673**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokument-ID 09222115557577089788 Signerat AS, LL, PE, PO, UM, CE

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 970 048	−1 063 547
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	635 973	672 119
	2 606 021	**−391 428**
Erhållen ränta	4 481	30 740
Erlagd ränta	−665 221	−958 815
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 945 281**	**−1 319 503**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−23 381	−59 339
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	804 674	209 344
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**2 726 574**	**−1 169 498**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	−3 222 079	−31 257
Investeringar i inventarier	−83 800	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**−3 305 879**	**−31 257**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−610 179	−603 304
Upptagna lån	4 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**3 389 821**	**−603 304**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	2 810 516	−1 804 059
Likvida medel vid årets början	587 231	2 391 290
Likvida medel vid årets slut	3 397 747	587 231
Kassa och Bank BR	3 397 747	587 231

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokument-ID 09222115557577089788 Signerat AS, LL, PE, PO, UM, CE

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. Tidigare har regelverket K2 tillämpats. Jämförelsetalen för 2024 har inte räknats om.

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
Balkong	Linjär	40
Stamledning	Linjär	50
El	Linjär	50
Inre ytskikt	Linjär	40
Dörrar	Linjär	40
Laddstolpar	Linjär	10
Enrepartier	Linjär	40
Relining	Linjär	25
Fasad	Linjär	30
Fönster	Linjär	50
Stomme	Linjär	120
Tak	Linjär	50
Ventilation	Linjär	100
Värmesystem	Linjär	50
IMD El och inomhusgivare	Linjär	15
Markarbeten	Linjär	10-30
Inventarier	Linjär	5

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokument-ID 09222115557577089788 Signerat AS, LL, PE, PO, UM, CE

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 079 550	5 555 077
Hyror, bostäder	1 620	1 820
Hyror, lokaler	68 112	66 096
Hyror, garage	100 800	99 568
Hyror, p-platser	127 440	125 664
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	−7 140	−4 984
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−14 220	−16 340
Elavgifter	253 831	238 592
Övriga lokalintäkter	6 000	2 800
Övriga ersättningar	79 903	66 254
Summa nettoomsättning	**6 695 896**	**6 134 547**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	0	1 750
Summa övriga rörelseintäkter	**0**	**1 750**

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	−64 729	−2 651 840
Reparationer	−220 148	−246 281
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−166 816	−158 230
Försäkringspremier	−134 599	−120 177
Kabel- och digital-TV	−173 498	−129 459
Systematiskt brandskyddsarbete	−16 876	−15 132
Serviceavtal	−312	−18 060
Obligatoriska besiktningar	−2 844	−2 825
Snö- och halkbekämpning	0	−18 750
Förbrukningsinventarier	−5 005	−7 111
Fordons- och maskinkostnader	−5 000	0
Vatten	−385 714	−344 409
Fastighetsel	−238 367	−220 547
Uppvärmning	−1 024 672	−1 040 974
Sophantering och återvinning	−212 681	−217 954
Förvaltningsarvode drift	−31 134	−48 306
Summa driftskostnader	**−2 682 397**	**−5 240 054**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokument-ID 092221155577577089788 Signerat AS, LL, PE, PO, UM, CE

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	−1 091 451	−1 048 506
Hyra inventarier & verktyg	−6 550	−6 054
IT-kostnader	−55 200	−55 200
Arvode, yrkesrevisorer	−31 250	−18 750
Övriga förvaltningskostnader	−53 099	−32 347
Kreditupplysningar	−3 685	−1 199
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−24 659	−22 061
Bankkostnader	−3 944	−5 423
Övriga externa kostnader	−4 595	0
Summa övriga externa kostnader	**−1 274 432**	**−1 189 540**

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	−80 061	−53 740
Sammanträdesarvoden	−23 100	−18 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	−4 460
Pensionskostnader	−1 000	0
Sociala kostnader	−28 885	−21 932
Summa personalkostnader	**−133 046**	**−98 132**

Medelantalet anställda har under året varit X personer.

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	−568 051	−182 212
Avskrivning Markanläggningar	−28 142	−27 361
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	−413 228
Avskrivning Maskiner och inventarier	−10 851	−21 088
Avskrivning Installationer	−28 929	−28 231
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−635 973**	**−672 119**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	784	231
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	23 826
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	512	628
Övriga ränteintäkter	3 969	6 055
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**5 266**	**30 740**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokument-ID 092221155575770897 88 Signerat AS, LL, PE, PO, UM, CE

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−675 311	−918 865
Övriga räntekostnader	0	−19
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−675 311**	**−918 884**

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	31 374 774	15 184 334
Mark	169 918	169 918
Tillkommande utgifter		16 190 440
Markanläggning	1 087 291	1 056 034
	32 631 983	**32 600 726**
Årets anskaffningar		
Byggnader	3 222 079	
Markanläggning	0	31 257
	3 222 079	**31 257**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**35 854 062**	**32 631 983**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−19 703 193	−7 167 290
Tillkommande utgifter		−4 590 961
Markanläggningar	−683 131	−655 770
	−20 386 324	**−12 414 021**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−568 051	−182 212
Årets avskrivning tillkommande utgifter		−413 228
Årets avskrivning markanläggningar	−28 142	−27 361
	−596 193	**−622 801**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−20 982 517**	**−13 036 822**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**22 221 048**	**19 595 161**
Varav		
Byggnader	21 675 111	7 834 832
Mark	169 918	169 918
Tillkommande utgifter		11 186 251
Markanläggningar	376 018	404 160

Taxeringsvärden

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokument-ID 092221155577577089788 Signerat AS, LL, PE, PO, UM, CE

Bostäder	54 000 000	48 600 000
Lokaler	1 338 000	1 316 000
Totalt taxeringsvärde	**55 338 000**	**49 916 000**
varav byggnader	*43 028 000*	*39 053 000*
varav mark	*12 310 000*	*10 863 000*

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	1 043 703	1 043 703
Installationer	423 438	423 438
	1 467 141	**1 467 141**
Årets anskaffningar		
Installationer	83 800	
	83 800	**0**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**1 550 941**	**1 467 141**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	−1 030 139	−1 009 051
Installationer	−30 583	−2 353
	−1 060 722	**−1 011 404**
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	−10 851	−21 088
Installationer	−28 929	−28 231
	−39 780	**−49 319**
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	−1 040 990	−1 030 139
Installationer	−59 512	−30 583
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−1 100 502**	**−1 060 722**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**450 439**	**406 419**
Varav		
Inventarier och verktyg	2 713	13 564
Installationer	447 726	392 855

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokument-ID 092221155575770897 88 Signerat AS, LL, PE, PO, UM, CE

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	25	406
Kundfordringar	800	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**825**	**406**

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattefordringar	14 211	22 797
Skattekonto	355 905	312 682
Summa övriga fordringar	**370 116**	**335 479**

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	784	0
Förutbetalda försäkringspremier	143 412	134 599
Förutbetalt förvaltningsarvode	273 246	262 438
Förutbetald kabel-tv-avgift	1 645	32 940
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**419 087**	**429 978**

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	1 347 940	97 908
Transaktionskonto	2 049 807	489 323
Summa kassa och bank	**3 397 747**	**587 231**

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	23 678 493	20 288 672
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−683 304	−603 304
Nästa års kortfristiga del på långfristiga skulder till kreditinstitut	−990 000	−19 685 368
Långfristig skuld vid årets slut	**22 005 189**	**0**

Tabellen nedan anges i hela kronor.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokument-ID 092221155575770897 88
Signerat AS, LL, PE, PO, UM, CE

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,75%	2026-01-28	7 438 971,00	−7 185 783,00	253 188,00	0,00
SWEDBANK	2,75%	2026-02-28	2 839 375,00	−2 740 000,00	99 375,00	0,00
SWEDBANK	2,51%	2026-10-23	0,00	1 000 000,00	10 000,00	990 000,00
SWEDBANK	2,61%	2027-10-25	0,00	2 740 000,00	0,00	2 740 000,00
SWEDBANK	2,61%	2027-10-25	0,00	3 000 000,00	30 000,00	2 970 000,00
SWEDBANK	2,75%	2028-10-25	10 010 326,00	0,00	217 616,00	9 792 710,00
SWEDBANK	3,04%	2029-10-25	0,00	7 185 783,00	0,00	7 185 783,00
Summa			**20 288 672,00**	**4 000 000,00**	**610 179,00**	**23 678 493,00**

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 1 673 304 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 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	585 936	281 663
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	5 490
Summa leverantörsskulder	**585 936**	**287 153**

Not 18 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	44 716	45 358
Skuld för moms	24 520	0
Summa övriga skulder	**69 236**	**45 358**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokument-ID 09222115557577089788 Signerat AS, LL, PE, PO, UM, CE

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	9552	9 832
Upplupna räntekostnader	129 188	119 098
Upplupna driftskostnader	0	7 313
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	25 319	15 841
Upplupna elkostnader	16 243	27 040
Upplupna vattenavgifter	32 185	28 152
Upplupna värmekostnader	126 458	137 318
Upplupna kostnader för renhållning	17 201	19 931
Upplupna revisionsarvoden	25 000	18 750
Upplupna styrelsearvoden	40 297	39 922
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	318 750	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 431	28 385
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	554 177	356 115
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 299 801**	**807 698**

Not 20 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetssinteckning	28 231 700	28 231 700

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokument-ID 09222115557577089788 Signerat AS, LL, PE, PO, UM, CE

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-04-30

Falun, datum enligt digital signering

Ulf Mååg,

Per Olhans,

Andreas Sjöberg,

Per Ericson,

Louise Larsson,

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Azets Revision & Rådgivning AB

Camilla Edelbrink
Auktoriserad revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokument-ID 09222115557577089788 Signerat AS, LL, PE, PO, UM, CE

Verifikat

Dokument-ID 09222115557577089788

Dokument

Årsredovisning BRF Dalregementet 2025
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2026-05-04 08:35:50 CEST (+0200) av Johanna Bergström (JB)
Färdigställt 2026-05-07 15:00:46 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

Andreas Sjöberg (AS)

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Hjalmar Andreas Sjöberg"
Signerade 2026-05-05 14:28:24 CEST (+0200)

Louise Larsson (LL)

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Louise Kristin Larsson"
Signerade 2026-05-06 20:20:57 CEST (+0200)

Per Ericson (PE)

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER ERICSON"
Signerade 2026-05-06 18:55:44 CEST (+0200)

Per Ohlans (PO)

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Olhans"
Signerade 2026-05-04 08:53:43 CEST (+0200)

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Verifikat

Dokument-ID 09222115557577089788

Ulf Mååg (UM)	Camilla Edelbrink (CE)
Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULF MÅÅG" Signerade 2026-05-05 12:36:36 CEST (+0200)	Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Camilla Helena Edelbrink" Signerade 2026-05-07 15:00:46 CEST (+0200)

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Dalregementets Bostadsrättsförening, org.nr 783200-1775.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Dalregementets Bostadsrättsförening för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets 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 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.

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. 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 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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokument-ID 092221155575770904 34 Signerat CE

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 Dalregementets Bostadsrättsförening för år 2025 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 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 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 datum enligt digital signering

Azets Revision & Rådgivning AB

Camilla Edelbrink
Auktoriserad revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Dokument-ID 09222115557577090434 Signerat CE

Verifikat

Dokument-ID 09222115557577090434

Dokument

1. RB, BRF Dalregementet
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2026-05-04 09:16:30 CEST (+0200) av Johanna Bergström (JB)
Färdigställt 2026-05-07 14:59:52 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

Camilla Edelbrink (CE)
camilla.edelbrink@azets.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Camilla Helena Edelbrink"
Signerade 2026-05-07 14:59:52 CEST (+0200)

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -