

Årsredovisning för **BRF Dala 35**

769604-3731

Räkenskapsåret

2013

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Tilläggsupplysningar	10

Styrelsen för BRF Dala 35 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Valkyrian 19 med adress Dalagatan 35 i Stockholm. Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-05-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-03-02 och nuvarande stadgar registrerades 2010-10-27 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Valkyrian 19	2001	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt till föreningen sedan 2001. Tomträttsavtalet gäller oförändrat till och med 2016-11-30.

Fastigheten har en allframtidsförsäkring hos Brandkontoret. Eftersom den försäkringen inte täcker mer än en liten del av fastighetens fulla värde är fastigheten även försäkrad i Trygg-Hansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1907 och består av 2 flerbostadshus i 5 till 6 våningar.

Byggnadernas totalyta uppgår enligt taxeringsbeskedet till 3607 kvadratmeter, varav 3070 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 537 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 39 lägenheter med bostadsrätt och 2 lägenheter med hyresrätt samt 2 lokaler.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
0	13	15	11	2	0

2A

I lokalen bedrivs följande verksamheter

Verksamhet	Yta	Löptid t.o.m.
Förskola	463	2015-09-30
Kontor	74	2015-07-31

Föreningen har 0 garageplatser samt 0 parkeringsplatser.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Byggnadernas tekniska status

Fastigheten är generellt i mycket gott skick. Styrelsen har tagit ett enhälligt beslut att alltid jobba för att fastighetens skick ska vara mycket gott.

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2017. Underhållsplanen är ett utmärkt verktyg för att skapa trygghet i boendet och säkra fastighetens värde över tiden.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Övriga avtal

- Teknisk förvaltning - Polar VVS & Fastighetstjänst AB
- Städning - Polar VVS & Fastighetstjänst AB
- Entrémattor på nedre plan i fyra uppgångar - Carpeting AB
- Hissar Kone (Uppgång A och D)
- Hissar S:t Eriks Hiss (Uppgång B och C)
- Mathiss i lokal (förskola) - S:t Eriks hiss

Medlemsinformation

Antalet lägenheter i föreningen är 41 st varav 39 är medlemslägenheter.

Av föreningens medlemslägenheter har 6 överlåtits under året.

Under 2013 har styrelsen beviljat 0 andrahandsupplåtelser.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

21

Föreningen har en egen hemsida, www.dala35.se, där information kring föreningen finns. Styrelsen har varit aktiv under året med att uppdatera den egna hemsidan. All viktig information skall finnas tillgängligt/publicerad för medlemmarna. Även kontaktmejl till styrelsen finns kopplat via hemsidan. Styrelsen arbetar också för att information skall nå alla medlemmar och hyresgäster. Först och främst via hemsidan, information på anslagstavla i uppgångarna eller, i vissa fall, direkt i brevinkasten.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning fram till ordinarie föreningsstämma 2013-05-20.

Fredrick Biström	Ledamot	Ordförande
Katharina Cohen	Ledamot	Vice ordförande (t.o.m april 2013)
Andreas Felicetti	Ledamot	Sekreterare
Daniele Johan Terrizzi	Ledamot	Kassör
Rebecca Karlsson	Ledamot	
Gunilla Jernselius	Ledamot	
David Nordberg	Suppleant	

Styrelsen fick vid den ordinarie föreningsstämman 2013-05-20 följande sammansättning:

Gunilla Jernselius	Ledamot	Ordförande
Johan Lindahl	Ledamot	Vice ordförande
Andreas Felicetti	Ledamot	Sekreterare
Daniele Johan Terrizzi	Ledamot	Kassör
Rebecca Karlsson	Ledamot	
David Nordberg	Ledamot	
Adam Eisen	Ledamot	
Jeanette Lundberg	Suppleant	
Monica Björåsen	Suppleant	
Carina Wallner	Suppleant	

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

Styrelsen har under året, förutom konstituerande styrelsemöte, avhållit 12 protokollförda sammanträden (varav 2 extra styrelsemöten).

Revisor

Eva Steiner (t.o.m okt 2013). Jörgen Schumacher valdes till ny revisor på extra föreningsstämma 2013-10-21 (fr.o.m. nov 2013). Revisorsuppdraget är arvoderat enligt räkning.

Valberedning

Fredrick Biström.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 maj 2013.

n

Utförda investeringar och underhållsarbeten

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>
Renovering av mathissen i förskolans lokal	2013
Ommålat yttertak på gatuhuset (ett av två hus)	2013
Obligatorisk ventilationskontroll - OVK	2013
Automatisk öppning av stora porten, in/utgång	2013
Två nya tvättmaskiner och ny torktumlare	2013
Avloppsspölning av 6 st. gårdsbrunnar	2013
Stam- avloppsspölning	2012
Takrenovering på gat- och gårdshus	2012
Lägenheterna anslöts till Bredbandsbolagets nät	2012
Renovering av hyresrätter	2012
Fastighetens tre stora träd har beskurits	2012
Fastigheten ansluten till Stokab fibernät	2011
Ny tryckökningspump för vatten	2011
Köksrenovering i hyresrätter	2011
Omputsning/renovering av fasad mot inre innergården	2011
Ny fläktmotor ventilation barnstugan	2011
Målning av fönster och balkongdörrar trapphus	2010
Spölning av stammar	2007
Ny undercentral	2007
Renovering av trapphusen	2003
Ommålning av taket	2003
Omputsning av fasad	2003
Rörstambyte	1980
Elstambyte	1980

Händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Nedanstående åtgärder har genomförts under året

Under 2013 inbjöds föreningens medlemmar till vår- och höststädning.

På vårstädningen gjordes gården iordning för sommaren, bord och stolar placerades på den gemensamma uteplatsen. Rabatter och buskar rensades och gjordes fina. Under höststädningen fick alla rabatter påfyllning av ny jord. Innergårdens stora gräsmatta fick ett extra tillskott av gräsfrön. Vid båda städdagarna rensades källargångarna fria från skräp och grovsopor. Husets boende hade då möjlighet att lämna med grovsopor till ÅVC.

Under juni 2013 gjordes en större renovering och modernisering av mathissen som finns i förskolans lokal.

All elektrisk teknik, samt utanpåliggande knapppaneler har bytts ut. Renoveringen har utförts enligt planerad underhållsplan (kopplad till hyresavtal) från 2010. Mathissen används för transport av mat från förskolans köket till förskolans övre våning (vån 2).

Målning av gatuhusets tak genomfördes under sommaren 2013. Offerten för takmålning inkluderade båda fastighetens hus. Gatuhusets tak var dock det mest ansatt och målningen hade flagnat av rejält. Gårdshusets tak får vänta till senare.

17

Obligatorisk ventilationskontroll OVK genomfördes 2013. Kontrollen utfördes under sommaren med eftersläpande justeringar som slutfördes under hösten. Samtidigt fick de flesta lägenheterna sina fönster-ventiler för inluft i vardags- och sovrum justerade.

Ny sandlåda till barnen kom på plats plus ny sand. Sandlådan används flitigt av husets barn och behöver emellanåt fräschas upp.

Styrelsen tog ett beslut att byta ut tvättstugans två tvättmaskiner och torktumlare. De tidigare maskinerna var från 1996. Med upprepade stopp på tvättmaskinerna och dålig kapacitet på torktumlaren blev de ökade reparationskostnaderna negativa för föreningen.

Under september 2013 införde föreningen *Separat insamling av matavfall*. Detta efter förslag och omröstning på årsstämman maj 2013. Två matavfallsskärar står placerade tillsammans med sop- och källsorteringen. Genomsnitt på insamlingen per vecka är 50 kg (april 2014).

I november rensades och spolades alla 6 gårdsbrunnar. Gårdsbrunnarna måste hållas fria ut mot de stora gatbrunnarna för att kunna ta hand om regnvatten och smält snö, och bör emellanåt rensas från skräp, löv, fimpar och sand.

Notera: En ej planerad renovering/sanering genomfördes november-december 2013 i lokalen mot gatan. Detta efter brand i lokalens innersta rum. Två rum (av 3) är ommålade och golven slipade och lackade. Föreningen hålls ej ansvarig för brandens uppkomst enligt skadeutredningen från Trygg Hansa.

Föreningens lån

Föreningen har under året följt ordinarie plan och har inte tagit några nya lån.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

- Alla fastighetens lån har fr.o.m. 2014-04-01 flyttats till SEB och fått nya ändrade villkor från bunden ränta till 3-månaders ränta på samtliga. Innan dess var lånen placerade i SHB/Stadshypotek och SEB.
- Ett större renovering- och underhållsarbete på gårdshusets innerfasad är planerad och skall göras under sommaren 2014.
- Fortsatt renovering av hyreslägenheter enligt tidigare plan.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets resultat visar ett bokföringsmässigt underskott men föreningen har fortsatt stärkt sin likviditet (kassa). Styrelsen har inte för avsikt att varken sänka eller höja avgifterna.

Årsavgifter

Avgifterna för föreningens bostäder var oförändrade under perioden 080930-131231. Årsavgifterna har därmed varit oförändrade i 63 månader.

Lån

Föreningen har sammanlagt 3 stycken lån. Ett lån i SHB/Stadshypotek, som 2014-04-01 flyttats till SEB, samt 2 stycken lån sedan tidigare i SEB. Sammanlagt 14 767 172 kr. Föreningen har under året amorterat med 42 778 kr.

2

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att betala fastighetsskatt/fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt betalas för lokaler med 1 % av lokalernas taxeringsvärde. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift om 1 210 kr per bostadslägenhet. Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättstförening.

Flerårsöversikt

	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning (tkr)	2733	2690	2700	2600
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-664	-784	-375	-72
Årsavg per kvm bostadsrättsyta (tkr)	511	511	511	511
Lån per kvm bostadsrättsyta (tkr)	5	5	5	5
Soliditet (%)	67	67	67	67

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 211 554
årets förlust	-663 718
	-3 875 272
behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond enligt stadgarna	229 005
i ny räkning överföres	-4 104 277
	-3 875 272

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

m

Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Nettoomsättning			
Årsavgifter från medlemmar		1 496 712	1 496 712
Hysesintäkter	1	1 236 206	1 185 945
Övriga intäkter	2	0	6 179
		2 732 918	2 688 836
Rörelsens kostnader			
Underhållskostnader	3	-609 077	-688 106
Taxebundna kostnader	4	-747 290	-726 620
Övriga driftskostnader	5	-859 570	-837 569
Förvaltnings- och externa kostnader	6	-142 815	-182 427
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-142 960	-135 205
	7, 8, 9, 10, 11, 12, 13		
Avskrivningar		-440 441	-440 441
		-2 942 153	-3 010 368
Rörelseresultat		-209 235	-321 532
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-454 483	-462 222
		-454 483	-462 222
Resultat efter finansiella poster		-663 718	-783 754
Resultat före skatt		-663 718	-783 754
Just inkomstskatt föreg år		0	11 404
Årets resultat		-663 718	-772 350

m

Balansräkning

Not

2013-12-31

2012-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	7	43 957 577	44 188 731
Förbättring byggnad	8	17 674	97 622
Lokalförbättring	9	65 859	87 739
Ombyggnad fjärrvärmecentral	10	159 660	168 530
Hissar	11	726 403	792 440
Fönsterrenovering	12	338 101	359 232
Hysesrätter	13	80 400	91 821

Summa materialla anläggningstillgångar

45 345 674

45 786 115

Summa anläggningstillgångar

45 345 674

45 786 115

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		15 078	15 121
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		159 445	151 395
		174 523	166 516

Kassa och bank

170 163

668 217

Summa omsättningstillgångar

344 687

834 733

SUMMA TILLGÅNGAR

45 690 361

46 620 848

m

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		31 792 056	31 792 056
Upplåtelseavgift		548 374	548 374
Fond för yttre underhåll		1 940 347	1 730 575
		34 280 777	34 071 005
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 211 554	-2 229 432
Årets resultat		-663 718	-772 350
		-3 875 272	-3 001 782
Summa eget kapital		30 405 505	31 069 223
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	14 724 394	14 751 750
Övriga skulder		109 200	109 200
Summa långfristiga skulder		14 833 594	14 860 950
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		42 778	58 200
Leverantörsskulder		77 570	159 983
Aktuella skatteskulder		15 317	177 691
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		308 024	283 694
Övriga skulder		7 573	11 107
Summa kortfristiga skulder		451 261	690 674
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 690 361	46 620 848
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		18 600 000	18 600 000
		18 600 000	18 600 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

77

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre företag.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Hysesintäkterna periodiseras i enlighet med hyresavtal varvid endast en del av intäkten som avser aktuell period redovisas. Detta innebär att förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter. Hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktets löptid.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	0,50
Förbättring byggnad	10,00
Lokalförbättringar	10,00
Hiss	5,00
Ombyggnad fjärrvärmecentral	4,00
Fönsterrenovering	5,00
Hyresrätter	10,00

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avsättningar

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3 % av taxeringsvärdet.

Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4

n

Noter

Not 1 Hyresintäkter

	2013	2012
Hyra	164 154	161 387
Hyra lokal ej moms	858 702	858 702
Hyra lokal m moms	120 000	91 727
Fast.skatt ej moms	80 486	68 320
Fast.skatt m moms	12 864	5 809
	1 236 206	1 185 945

Not 2 Övriga intäkter

	2013	2012
Övr ersättningar och intäkter	0	2 849
Brandkontoret	0	3 330
	0	6 179

Not 3 Underhållskostnader

	2013	2012
Reparation och underhåll	-590 363	-665 832
Markytor, trädgård	-18 714	-22 274
	-609 077	-688 106

Not 4 Taxebundna kostnader

	2013	2012
El	-119 351	-123 079
Värme	-482 056	-466 289
Vatten och avlopp	-56 367	-56 082
Sophämtning/renhållning	-58 799	-54 380
Funktionskontr fjärrvärme	-6 303	-6 192
Källsortering	-24 414	-20 598
	-747 290	-726 620

M

Not 5 Övriga driftskostnader

	2013	2012
Städning	-4 377	-66 594
Hisservice	-224 204	-127 694
Fastighetsförsäkring	-42 952	-40 671
Kabel-tv	-10 885	-10 840
F-skötsel	-94 821	-38 453
Obl besiktningkost OVK,hiss	-11 063	-9 700
Övriga fastighetskostnader	-5 842	-10 057
Tomträttsavgäld	-433 400	-433 400
Snöröjning	-28 529	-84 149
Sotning & ventilation	0	-16 011
Entrémattor	-3 497	0
	-859 570	-837 569

Not 6 Förvaltnings- och externa kostnader

	2013	2012
Fastighetsförvaltning	-68 219	-67 971
Bankkostnader	-3 636	-3 528
Övriga förvaltningskostnader	0	-4 587
Styrelsearvoden	-44 500	-44 000
Inkasso & KFM-avg	0	-1 109
Telefon	-1 974	-1 480
Förändr res arvode styrelse	-2 326	-503
Revisionsarvoden	-15 000	-10 000
Förändr res. revisionsarvode	0	-1 826
Konsulttjänster	-1 057	-41 901
Föreningsavgift	-5 008	-4 971
Porto	-1 095	-551
	-142 815	-182 427

Not 7 Byggnader

	2013	2012
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	46 230 895	46 230 895
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	46 230 895	46 230 895

M

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-2 042 164	-1 811 010
Årets avskrivningar enligt plan	-231 154	-231 154
Utgående avskrivning enligt plan	-2 273 318	-2 042 164

Planenligt restvärde vid årets slut	43 957 577	44 188 731
--	-------------------	-------------------

Taxeringsvärde

Byggnad	36 600 000	35 962 000
Mark	39 735 000	33 962 000
	76 335 000	69 924 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	67 000 000	62 000 000
Lokaler	9 335 000	7 924 000
	76 335 000	69 924 000

Not 8 Förbättring byggnad

2013 2012

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	799 482	799 482
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	799 482	799 482

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-701 860	-621 912
Årets avskrivningar enligt plan	-79 948	-79 948
Utgående avskrivningar enligt plan	-781 808	-701 860

Planenligt restvärde vid årets slut	17 674	97 622
--	---------------	---------------

Not 9 Lokalförbättring

2013 2012

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	218 800	218 800
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	218 800	218 800

m

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-131 061	-109 181
Årets avskrivningar	-21 880	-21 880
Utgående avskrivning enligt plan	-152 941	-131 061
 Planenligt restvärde vid årets slut	 65 859	 87 739

Not 10 Ombyggnad fjärrvärmecentral

	2013	2012
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	221 750	221 750
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	221 750	221 750
 Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-53 220	-44 350
Årets avskrivning	-8 870	-8 870
Utgående avskrivning enligt plan	-62 090	-53 220
 Planenligt restvärde vid årets slut	 159 660	 168 530

Not 11 Hissar

	2013	2012
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 320 736	1 320 736
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	1 320 736	1 320 736
 Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-528 296	-462 259
Årets avskrivningar enligt plan	-66 037	-66 037
Utgående avskrivning enligt plan	-594 333	-528 296
 Planenligt restvärde vid årets slut	 726 403	 792 440

21

Not 12 Fönsterrenovering

	2013	2012
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	422 625	422 625
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	422 625	422 625
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-63 393	-42 262
Årets avskrivningar enligt plan	-21 131	-21 131
Utgående avskrivning enligt plan	-84 524	-63 393
Planenligt restvärde vid årets slut	338 101	359 232

Not 13 Hyresrätter

	2013	2012
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	114 218	109 768
Nyanskaffningar	0	4 450
Utgående anskaffningsvärde	114 218	114 218
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-22 397	-10 976
Årets avskrivningar enligt plan	-11 421	-11 421
Utgående avskrivning enligt plan	-33 818	-22 397
Planenligt restvärde vid årets slut	80 400	91 821

Not 14 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för UH	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	31 792 056	548 374	1 730 575	-2 229 432	-772 350
Disp av föreg. års resultat				-772 350	772 350
Förändring under året	0	0	209 772	-209 772	-663 718
	31 792 056	548 374	1 940 347	-3 211 554	-663 718

n

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2013-12-31	Lånebelopp 2012-12-31
Stadshypotek	2,68	2014-01-02	5 617 172	5 659 950
SEB	2,25	2015-11-28	5 150 000	5 150 000
SEB	3,93	2014-02-28	4 000 000	4 000 000
			14 767 172	14 809 950
Kortfristig del av långfristig skuld			42 778	58 200

Stockholm den 20/5 2014



Johan Lindahl



Andreas Felicetti



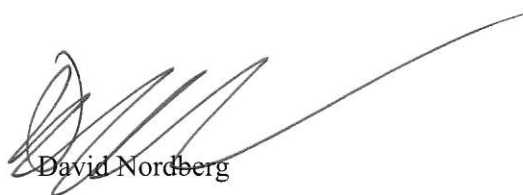
Rebecca Karlsson



Gunilla Jernselius



Daniele Terrizzi



David Nordberg



Adam Eisen

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 maj 2014



Jörgen Schumacher
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Dala 35

Org. nr 769 604 - 3731

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Dala 35 för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rätt visande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i årsredovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Dala 35 för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisning bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Stocksund den 25 maj 2014



Jörgen Schumacher

Auktoriserad revisor