



Brf Dala 35 Dalagatan 35 113 23 Stockholm Orgnr 769604-3731

Årsredovisning 2010 Bostadsrättsföreningen Dala 35

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Dala 35 avger härmed årsredovisning för perioden 1 januari till och med 31 december 2010.

Förvaltningsberättelse

Föreningsstämmor

Föregående ordinarie föreningsstämma hölls den 9 juni 2010. Föreningen har även hållit en extra föreningsstämma den 15 september 2010 (se vidare nedan under rubriken Fastigheten i allmänhet).

Styrelse, revisor och valberedning

Styrelsen har fram till och med den ordinarie föreningsstämman haft följande sammansättning:

Ann-Charlotte Högberg, ordförande
Henrik Hagberg, sekreterare
Taha Fazlhashemi, kassör
Helén Hessen, ledamot
Fredrik Larsson, ledamot
Anita Ekström Winroth, suppleant

Styrelsen fick vid den ordinarie föreningsstämman följande sammansättning:

Ann-Charlotte Högberg, ordförande
Henrik Hagberg, sekreterare
Taha Fazlhashemi, kassör
Fredrik Larsson, ledamot
Christian Havervall, ledamot
Katharina Cohen, ledamot
Fredrick Biström, suppleant

Henrik Hagberg lämnade styrelsen i oktober 2010 i samband med att han flyttade från fastigheten.

Styrelsen har under året haft 10 sammanträden. Föreningens firma har under året tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening. Styrelsarvodet för 2010 uppgår till ett basbelopp i enlighet med beslut av föreningsstämman.

auth
of

Revisor har under räkenskapsåret varit Eva Jansa. Revisionsuppdraget är arvoderat enligt räkning.

Valberedningen har sedan den ordinarie föreningsstämman bestått av Anita Ekström Winroth och Per Bolinder.

Förvaltning och fastighetsservice

Föreningens ekonomiska förvaltning har under året skötts av Botema Fastighets AB. Föreningen har eget bankkonto i Handelsbanken.

Den tekniska förvaltningen har under året skötts av BK fastighetsservice. BK Fastighetsservice kommer en gång i veckan och går igenom de allmänna utrymmena och byter vid behov lampor och lysrör, kontrollerar undercentral och uppdaterar driftjournalen. BK tittar även till maskinerna i tvättstugan. BK har ansvaret för att göra nya namnskyltar. BK kontaktas på brevladan@bkfastighetsservice.se eller 08-566 966 30. Observera att åtgärder som föreningen enligt stadgarna inte ska betala kommer att faktureras beställaren.

Städningen i trapphusen sköts sedan sommaren 2009 av Pousette städservice, som upphandlades på grund av att vår tidigare leverantör lade ned verksamheten.

Hisservice sköts av Kone (uppgångarna A och D) respektive S:t Eriks Hiss (uppgångarna B och C). Styrelsen rekommenderar att tillträdande styrelse ser över ifall hisservicen kan konsolideras till en leverantör.

Hemsida

Föreningen har en egen hemsida på www.dala35.se där styrelsen lägger ut information om föreningen. Medlemmar och andra intressenter uppmanas ta del av informationen på hemsidan.

Stadgar

Föreningen fattade vid ordinarie och extra föreningsstämmor under 2010 beslut om ändring av stadgarna. Ändringen har registrerats hos Bolagsverket.

Fastigheten i allmänhet

Fastigheten uppfördes 1907. En omfattande ombyggnad/renovering skedde 1980 då bland annat stammar för el och VA byttes. Upplåtelseformen är tomträtt.

Föreningen tillträdde fastigheten den 29 mars 2001. I fastigheten finns sedan december 2007 41 bostadsrättslägenheter, två hyresrättslägenheter och två lokaler som uthyrs till Stockholms stads utbildningsförvaltning (som barnstuga) och till Royal Caribbean Cruiselines AS. Den totala bostadsytan utgör 3067 kvadratmeter och lokalerna utgör 537 kvadratmeter.

Vindarna i trapphus A, B och C är bebyggda. Vinden i trapphus D är i nuläget obebyggd och inga byggplaner finns.

Fastigheten har en allframtidsförsäkring hos Brandkontoret. Eftersom den försäkringen inte täcker mer än en liten del av fastighetens fulla värde behövs även annan försäkring. Fastigheten har därför under året varit försäkrad i Trygg-Hansa.

*all
by*

Den extra föreningsstämman godkände under hösten 2009 att bostadsrättsinnehavarna högst upp i uppgång A bygger takaltaner mot gården samt under hösten 2010 att en bostadsrättshavare i gårdshuset bygger balkong mot den inre gården. Arbetena har ännu inte påbörjats.

Fastighetens tekniska status

En omfattande renovering av gat- och gårdshus genomfördes under 2002 och 2003. Bland annat renoverades samtliga fasader utom den som vetter mot fastighetens inre innergård, och taken målades. Fasaden som vetter mot den inre innergården genomgick en s.k. säkerhetsrenovering under 2006. En sådan renovering håller under ca fem år. Föreningen behöver därför under de närmaste åren se över statusen på den fasaden. Vid en besiktning under hösten 2010 konstaterades dock att något akut behov inte finns för närvarande.

Spolning av stammarna genomfördes 2007. Trapphusen målades 2003. Under 2010 genomfördes även en målning av fönster och balkongdörrar i trapphusen, samt vissa övriga fönster i fastigheten. En renovering av köken i de två hyresrätterna upphandlades och slutfördes under våren 2011. Ytterligare renovering av ytskikten i hyresrätterna kommer att behöva genomföras under 2011/2012.

Undercentralen byttes ut i juni 2007. Ventilationsaggregatet som försörjer barnstugans lokaler byttes ut under 2006/2007.

Hissarna i gathuset byttes 2003/2004 och hissarna i gårdshuset uppfördes under 2006/2007.

Styrelsen kom i början av året till rätta med den trilsande golvvärmen i vindslägenheterna i trapphus C.

Styrelsen har under 2010 försökt att få till stånd en takbesiktning tillsammans med Lindfors plåt som ombesörjer snöröjningen på taken, men detta har inte kunnat fullföljas på grund av hög arbetsbelastning hos plåtslageriet. Styrelsen rekommenderar att tillträdande styrelse slutför detta projekt.

Föreningen bytte under 2010 ut tre torkskåp i barnstugans lokaler. Underhållsansvaret för lokalerna ligger nu på hyresgästen.

Tvist

Den förändring av andelstalen som genomfördes under hösten 2008 ledde till en höjning av andelstalen, och därmed avgifterna, för ett par av bostadsrättslägenheterna. De berörda medlemmarna har i samband därmed samt även därefter framfört krav på kompensation på grund av att den resulterande avgiftshöjningen, enligt berörda medlemmar, strider mot avtal som ingåtts mellan föreningen och medlemmarna. Styrelsen har avvisat kraven, men tvisten är ännu inte löst. Bostadsrättsnämnden har ombetts yttra sig i ärendet.

Ekonomi

Året 2010 var det nionde hela räkenskapsåret i föreningens historia. Föreningens ekonomi är i stort beroende av, förutom månadsavgifterna, intäkterna från hyresavtalet för barnstugan. Hyresavtalet med barnstugan förlängdes under hösten 2010 för en period om ytterligare fem år på marknadsmässiga villkor.

Handwritten signature/initials

Föreningen hade under året stora utgifter i samband med den relativt omfattande fönsterrenoveringen som genomfördes under våren.

Föreningen har vidare i början av 2011 haft utgifter i samband med vattenskador i två lägenheter i uppgång A.

Styrelsen räknar med att föreningen fortsättningsvis kommer att ha högre räntekostnader. Styrelsen har under året lagt om det sista av föreningens rörliga lån från Stadshypotek (Handelsbanken) till SEB. De omlagda lånen löper för närvarande på tremånadersbasis.

Föreningen är från och med början av 2010 frivilligt momsregistrerad vad avser lokalen i gathuset vilket innebär att en del av föreningens momskostnader kommer att kunna dras av. Det rör sig dock inte om några större belopp.

Resultatdisposition

Avsättning fond för yttre underhåll	-209 772
Balanserad förlust	-1 153 122
Årets resultat	-71 645
Summa ansamlad förlust	-1 434 539

Styrelsen föreslår stämman att det ackumulerade resultatet balanseras i ny räkning.

Beträffande föreningens resultat och ställning hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.



RESULTATRÄKNING

	Not	2010	2009
Nettoomsättning			
Årsavgifter från medlemmar		1 496 710	1 496 712
Hysesintäkter	1	1 116 634	1 082 903
		<u>2 613 344</u>	<u>2 579 615</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll	2	-214 524	-191 889
Taxebundna kostnader	3	-735 487	-682 391
Övriga driftskostnader	4	-299 040	-220 691
Förvaltnings- och externa kostnader	5	-153 066	-187 932
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-98 320	-105 182
Tomträttsavgäld		-433 400	-433 400
Av- och nedskrivningar	6-11	-429 020	-407 889
		<u>-2 362 857</u>	<u>-2 229 373</u>
Rörelseresultat		250 487	350 242
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		0	0
Övriga intäkningar		0	2 220
Skatteränta		-488	-8 928
Räntekostnader		-321 644	-473 933
		<u>-322 132</u>	<u>-480 641</u>
Resultat efter finansiella poster		-71 645	-130 399
Skatt på årets resultat		0	0
Årets resultat		-71 645	-130 399

auk
07

BALANSRÄKNING

Not 20101231 20091231

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader & mark	6	44 651 039	44 882 193
Förbättring byggnad	7	257 518	337 466
Lokalförbättringar	8	131 499	153 379
Hissombyggnad	9	924 514	990 551
Ombyggnad fjärrvärmecentral	10	186 270	195 140
Fönsterrenovering	11	401 494	0
Summa materiella anläggningstillgångar		46 552 334	46 558 729

Summa anläggningstillgångar

46 552 334 46 558 729

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	95 985	0
Skattekonto	7 543	113 912
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	135 826	134 334
	<u>239 354</u>	<u>248 246</u>

Kassa och bank

953 794 1 106 994

Summa omsättningstillgångar

1 193 148 1 355 240

SUMMA TILLGÅNGAR

47 745 482 47 913 969

an
uy

BALANSRÄKNING
(fortsättning)

Not 20101231 20091231

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

12

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

31 792 056 31 792 056

Upplåtelseavgift

548 374 548 374

Fond för yttre underhåll

1 311 031 1 101 259

33 651 461 33 441 689

Fritt eget kapital / Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-1 153 122 -871 214

Avsättning till yttre fond

-209 772 -151 509

Årets resultat

-71 645 -130 399

-1 434 539 -1 153 122

Summa eget kapital

32 216 922 32 288 567

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

13 14 926 350 14 985 000

Hysesdeposition

64 200 64 200

14 990 550 15 049 200

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

64 345 96 181

Skatteskulder

189 396 196 957

Övriga skulder

2 881 0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

281 389 283 064

538 010 576 202

Summa skulder

15 528 560 15 625 402

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

47 745 482 47 913 969

STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckningar

18 000 000 18 000 000

ANSVARSFÖRBINDELSER

Övriga ansvarsförbindelser

INGA

INGA

an
g

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Föreningens årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen.
Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.
Tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.
Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.
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

Avskrivningsprinciper

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan baserat på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas

	2010	2009
Byggnader & mark	0,50%	0,50%
Förbättring byggnad	10%	10%
Lokalförbättringar	10%	10%
Hissombyggnad	5%	5%
Ombyggnad fjärrvärmecentral	4%	4%
Fönsterrenovering	5%	0%

Not 1

Hyresintäkter		
Hyror bostäder	151 728	148 027
Hyror lokaler	896 586	879 947
Ers.Fastighetsskatt	68 320	47 549
Övriga intäkter	0	7 380
	<u>1 116 634</u>	<u>1 082 903</u>

Not 2

Underhållskostnader		
Reparation och underhåll	-193 391	-191 789
Markytor/trädgård	-21 133	-100
	<u>-214 524</u>	<u>-191 889</u>

Not 3

Taxebundna kostnader		
El	-135 792	-112 438
Värme	-472 996	-439 831
Funktionskontroll fjärrvärme	-6 057	-6 063
Vatten	-47 437	-54 396
Sophämtning/renhållning	-73 206	-69 663
	<u>-735 487</u>	<u>-682 391</u>

an

Not 4	2 010	2 009
Övriga driftskostnader		
Fastighetsskötsel	-37 767	-37 860
Städning	-65 653	-41 078
Fastighetsförsäkring	-35 369	-32 037
Kabel tv	-9 844	-9 068
Telia	-2 488	-1 607
Snöskottning	-47 876	-11 150
OVK	-5 665	-4 313
Hissservice	-89 324	-78 588
Övriga fastighetskostnader	-5 055	-4 990
	<u>-299 040</u>	<u>-220 691</u>

Not 5

Förvaltnings- och externa kostnader		
Föreningsavgift	-4 953	-4 486
Styrelsearvode	-41 400	-41 925
Revisionsarvode	-10 000	-10 000
Förvaltningsarvode	-66 228	-70 891
Bankkostnader	-4 893	-5 903
Främmande tjänster	-22 694	-48 213
Möteskostnader	-2 899	-6 514
	<u>-153 066</u>	<u>-187 932</u>

Not 6

Byggnader och mark

Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	46 230 895	46 230 895
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	<u>46 230 895</u>	<u>46 230 895</u>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 348 702	-1 117 548
Årets avskrivningar enligt plan	<u>-231 154</u>	<u>-231 154</u>
Utgående avskrivning enligt plan	<u>-1 579 856</u>	<u>-1 348 702</u>

Planenligt restvärde vid årets slut	44 651 039	44 882 193
-------------------------------------	------------	------------

Taxeringsvärde

Byggnad	35 962 000	24 971 000
Mark	<u>33 962 000</u>	<u>25 532 000</u>
	<u>69 924 000</u>	<u>50 503 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	62 000 000	45 200 000
Lokaler	<u>7 924 000</u>	<u>5 303 000</u>
	<u>69 924 000</u>	<u>50 503 000</u>

aku
17

Not 7 2 010 2 009

Föfbättring byggnad

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 -462 016 -382 068

Årets avskrivningar enligt plan -79 948 -79 948

Utgående avskrivning enligt plan -541 964 -462 016

Planenligt restvärde vid årets slut 257 518 337 466

Not 8

Lokalförbättringar

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början 218 800 218 800

Nyanskaffningar 0 0

Utgående anskaffningsvärde 218 800 218 800

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början -65 421 -43 541

Årets avskrivningar enligt plan -21 880 -21 880

Utgående avskrivning enligt plan -87 301 -65 421

Planenligt restvärde vid årets slut 131 499 153 379

Not 9

Ombyggnad hissar

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 -330 185 -264 148

Årets avskrivningar enligt plan -66 037 -66 037

Utgående avskrivning enligt plan -396 222 -330 185

Planenligt restvärde vid årets slut 924 514 990 551

*ank
D*

Not 10 2 010 2 009

Ombyggnad fjärrvärmecentral

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	-26 610	-17 740
Årets avskrivningar enligt plan	-8 870	-8 870
Utgående avskrivning enligt plan	-35 480	-26 610
Planenligt restvärde vid årets slut	186 270	195 140

Not 11

Fönsterrenovering

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	0	0
Nyanskaffningar	422 625	0
Utgående anskaffningsvärde	422 625	0
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-21 131	0
Utgående avskrivning enligt plan	-21 131	0
Planenligt restvärde vid årets slut	401 494	0

Not 12

Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital/Ansamlad förlust		
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för UH	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp årets ingång	31 792 056	548 374	1 101 259	-1 022 723	-130 399	32 288 567
Disp av föreg. års res				-130 399	130 399	0
Förändring under året	0		209 772	-209 772	-71 645	-71 645
Belopp vid årets utgång	31 792 056	548 374	1 311 031	-1 362 894	-71 645	32 216 922

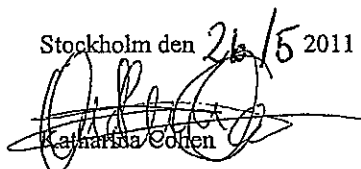
Handwritten signature

Not 13

Skulder till kreditinstitut

	Ränta (%)	Räntan bunden t.o.m.	Lånebelopp 2010-12-31	Lånebelopp 2009-12-31
Stadshypotek	1,37%	rörlig 3 månader	0	4 000 000
Stadshypotek	2,75%	2013-03-30 rörlig 3 månader	5 776 350	5 835 000
SEB	2,41%	2011-01-28 rörlig 3 månader	4 000 000	0
SEB	2,42%	rörlig 3 månader	5 150 000	5 150 000
			14 926 350	14 985 000
Kortfristig del av långfristig skuld			58 200	0
Summa långfristig skuld			14 926 350	14 985 000

Stockholm den 26/5 2011


Katharina Cohen

Taha Fazlhashemi




Ann-Charlotte Högberg

Fredrik Larsson

Christian Havervall



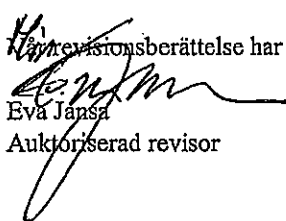
Revisionsberättelse har avgivits den

10/6

2 011

Eva Jansa

Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Dala 35

Org.nr 769604-3731

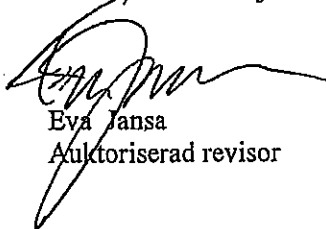
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Dala 35 för räkenskapsåret 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 10 juni 2011



Eva Jansa
Auktoriserad revisor