

Verksamhetsberättelse för året 2003 Bostadsrättsföreningen Dala 35

Styrelsen för BRF Dala35 i Stockholm avger härmed årsredovisning för föreningen räkenskapsåret 2003-01-01 – 2003-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föregående ordinarie föreningsstämma hölls 2003-06-10. Extra föreningsstämma hölls 2003-02-11.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Rikard Talling	Ordförande
Åsa Winberg	Vice ordförande
Hanna Liljenroth	Sekreterare
Linda Agerberth	Kassör
Gunilla Jernselius	Ledamot
Anders Szalkai	Ledamot
Magnus Kågström	Suppleant
Marcus Fagerlund	Suppleant
Bo Hydér	Suppleant

- Vid föreningsstämman avgick Katarina Holmqvist, Madeleine Salvi, samt Carlo Cassisa.
- Förenings firma tecknas av två av styrelsens ledamöter i förening.
- Styrelsen har under året hållit 9 st protokollförda sammanträden.
- Inget arvode har utbetalats till styrelsen under 2003.
- Revisor har under året varit Eva Jansa.

Valberedning

Katarina Holmqvist
Kerstin Bellini

Medlemmar

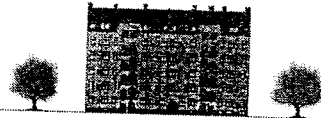
Under året har föreningen välkomnat 4 nya medlemmar och en tidigare medlem har köpt ny lägenhet i huset. Dessa är Anita Ekström Winroth (lgh 2), Kristina Ekvall (lgh 6), Hama Jino Biglari (lgh 12) samt Annika Solberg och Henrik Persson (lgh 36).

I september flyttade den av våra lokalhyresgäster som har hyrt lokalen med ingång från gatan. Denna hyreslokal hyrdes på nytt ut från och med december efter omfattande ansträngningar från styrelsens sida. I samband därmed renoverades lokalen, varvid nytt golv lades samt väggarna målades.

En andrahandsuthyrning har beviljats. Andrahandsuthyrning beviljas endast när det finns beaktansvärda skäl. Uthyrningen måste vara under en bestämd tidsperiod och får endast ske till fysiska personer.

Förvaltning

BRF Dala35 har eget bankkonto i Handelsbanken.



Verksamhetsberättelse för året 2003 Bostadsrättsföreningen Dala 35

Föreningens ekonomiska förvaltning har under året skötts av W.S.T Fastighetsförvaltning HB. Från och med 1 januari 2004 har styrelsen gett uppdraget att sköta den ekonomiska förvaltningen till Botema Fastighets AB.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Patent- och Registreringsverket 2001-02-13 och ändrades på föreningsstämmorna 2003-02-11 samt 2003-06-10.

Fastigheten i allmänhet

Byggnaden är uppförd 1907 och omfattande ombyggnad/renovering skedde 1980. Upplåtelseformen är tomträtt.

Föreningen tillträdde fastigheten 2001-03-29. Föreningen består av 35 bostadsrättslägenheter, 3 hyreslägenheter samt 2 lokaler som hyrs ut till Stockholms Stads Utbildningsförvaltning (dags) samt Trygga Försäkringar. Den totala bostadsytan utgör 2188 kvm och lokalerna utgör 537 kvm.

Under 2003 inleddes diskussioner om försäljning av vindsutrymmen enligt beslut på föreningsstämman. Dessa diskussioner har lett fram till att avtal och försäljning kommer att ske under 2004. Vindsutrymmena är outnyttjade, då förråd finns i källarplan till samtliga bostadslägenheter.

Fastighetsförsäkring och styrelseansvarsförsäkring var tecknade hos Trygg Hansa..

Fastighetens tekniska status

Fastigheten är i mycket gott skick då en omfattande renovering av gathus och gårdshus har utförts under 2002 och 2003. Bland annat så är alla fasader nyrenoverade tillsammans med att taket har målats. Trapphusen målades under 2003. Stammar byttes i samband med en omfattande ombyggnation 1980.

Under gårdsstädningen hösten 2003 genomfördes en uppfräschning av gården då nya blommor och buskar planterades. I samband därmed infördes källsortering i föreningen och sopsorteringskärlen placerades vid muren mot Dalagatan 33. På initiativ av två medlemmar i föreningen anlades på nytt gräsmattan på gården efter att denna lidit svårt av fasadrenoveringen.

Då sopkarusellen fungerat dåligt under en längre tid beslutades att ställa upp sopkärl för hushållssopor på gården istället för som tidigare i separat soprum med sopnedkast. Efter att det har varit en del inkörningsproblem fungerar nu sophanteringens smidigt igen.

Kvarstående arbeten berör främst hissarna som är belägna i gathuset. De har fungerat dåligt under året och stannat vid ett flertal tillfällen. Det har dock aldrig varit fråga om några allvarligare tillbud, utan hissen har i de flesta fall bara slutat att fungera.

Under 2003 byggdes balkonger i 7 lägenheter. De flesta balkonger är byggda i gårdshuset och vätter mot innergården mot Hälsingegatan. 2 balkonger har byggts in mot gården i gathuset.

Ekonomi

Året 2003 var det andra hela verksamhetsåret för BRF Dala35.

Under 2002 höjdes avgifterna med 5%, men under 2003 har inga höjningar skett.

Verksamhetsberättelse för året 2003
Bostadsrättsföreningen Dala 35

Intäkterna vid försäljningen av vindsutrymmena är en välkommen förstärkning av ekonomin. Vidare kommer det att inbringa månadsavgifter för den sålda ytan i framtiden.

I och med renoveringen av trapphusen avslutades sista etappen i arbetet med att förbättra fastighetens skick. Därmed konstaterar styrelsen att fastigheten är i gott skick. Under kommande år planerar styrelsen att börja göra avskrivningar på fastigheten samt fortsätta göra avsättningar till den yttre fonden för att kunna hantera framtida behov.

Under 2004 kommer förhandlingar att föras med dagiset för att diskutera villkoren för en förlängning av hyreskontraktet fr o m 2005-10-01. Då dagiset idag betalar hyra motsvarande självkostnaden för byggnationen, så saknas koppling till rådande marknadshyror. Det är styrelsens fasta övertygelse att denna förhandling kommer att leda till en långsiktig förstärkning av ekonomin.

Inga arvoden har betalats ut till styrelsen.

Föreningens lånesituation:

	Belopp	Ränta	Bindningstid (from 2004-04-01)
Lån 1	4 000 000	4,75 %	5 år
Lån 2	6 000 000	3,52 %	3 år
Lån 3	8 000 000	2,55 %	Rörlig
Totalt	18 000 000	3,36 %	Genomsnittlig ränta

Taxeringsvärdet för föreningens fastighet är:

	2003	2002
Bostäder	32 300 000	30 020 000
Lokaler	<u>6 353 000</u>	<u>6 109 000</u>
Totalt	38 653 000	36 129 000
Fastighetsskatt	225 030	211 190

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

Brf Dala 35

Org.nr 769604-3731

Årsredovisning 2003

2

Resultat av föreningens verksamhet

Balanserat resultat

Årets resultat och ackumulerat resultat

Nytt ackumulerat resultat

128 079

-105 692

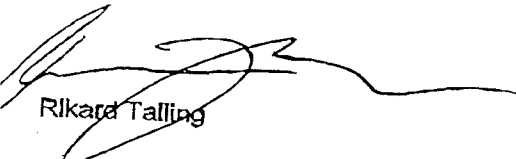
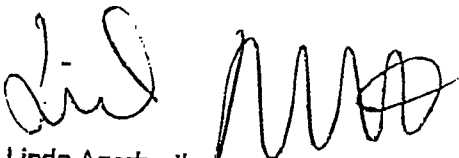
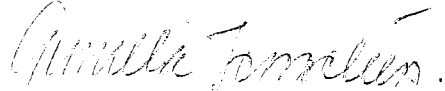
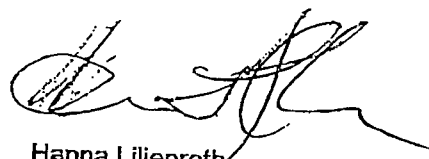
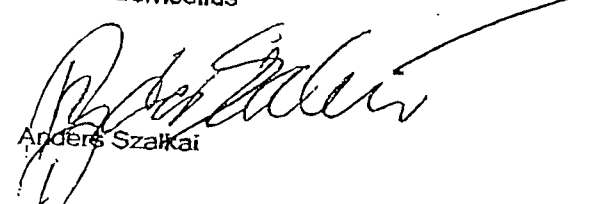
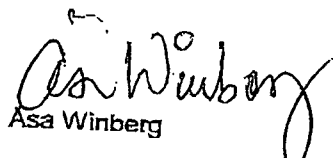
22 387

Det ackumulerade resultatet belastas
med avskrivningar på fastigheten på tillhoppa

0

Styrelsen föreslår att det ackumulerade resultatet balanseras i ny räkning.

Stockholm 27 15 2004


Rikard Talling
Linda Agerberth
Gunilla Jernselius
Hanna Liljenroth
Anders Szalkai
Asa Winberg

Min revisionsberättelse har avgivits den 28 15 2004.


Eva Jansa

auktionsrevision

RESULTATRÄKNING

Belopp i kronor	Not	2003	2002
Intäkter			
Medlemsavgifter		1 509 744	1 483 308
Hyror lägenheter		169 440	163 853
Hyror lokaler		511 324	540 299
Övriga intäkter		27 242	2 002
		2 217 750	2 189 462
Kostnader			
<i>Löpande underhåll</i>			
Underhåll Byggnad och markytor		-9 864	-7 482
Underhåll VVS		-31 172	-2 529
Underhåll hissar		-57 759	-26 074
Underhåll elanläggning		-9 449	-23 662
Underhåll övrigt		-28 236	-6 539
<i>Driftskostnader</i>			
Fjärrvärme		-418 840	-314 224
El		-82 330	-105 208
Vatten		-76 409	-78 635
Sophämtning		-28 534	-45 860
Städning		0	-40 354
Fastighetsskötsel		-5 760	-5393
Kabel-TV		-9 875	-5 793
Förvaltararvode		-46 569	-45 500
Försäkringar		-23 809	-18 104
Egen administration		-7 097	-5 857
Övr tjänster		-15 250	-73 960
Övrigt		-21 218	-67 611
Tomträttsavgäld		-179 000	-179 000
Schablonskatt		-8 849	36 688
Fastighetsskatt		-225 030	-211 190
Summa kostnader		-1 285 050	-1 226 287
Resultat före avskrivningar		932 700	963 175
Avskrivningar	1	-53 991	0
Resultat efter avskrivningar		878 709	963 175
Ränteintäkter		2 562	10 112
Ränteutgifter		-871 003	-818 700
Finansiella intäkter o kostnader		-868 441	-808 588
Resultat efter finansiellt		10 268	154 587
Förändring av yttre rep.fond		-115 960	-108 388
Återföring från yttre fond		0	0
ARETS RESULTAT		-105 692	46 199

BALANSRÄKNING

Belopp i kronor	Not	2003-12-31	2002-12-31
TILLGÅNGAR			
Byggnad o inventarier	2	46 703 687	46 217 770
Summa anläggningstillgångar		46 703 687	46 217 770
Likvida tillgångar	3	653 133	1 154 073
Momsfordran		9 018	0
Övriga kortfristiga fordringar	4	44 750	51 935
Summa omsättningstillgångar		706 901	1 206 008
SUMMA TILLGÅNGAR		47 410 588	47 423 778
EGET KAPITAL o SKULDER			
Medlemmarnas insats		28 443 588	28 443 588
Summa bundet eget kapital		28 443 588	28 443 588
Balanserat resultat		128 079	81 880
Årets resultat		-105 692	46 199
Summa fritt eget kapital		22 387	128 079
Yttre reparationsfond		289 252	173 292
Summa fonderade reserver		289 252	173 292
Lån	5	18 000 000	18 000 000
Summa långfristiga skulder		18 000 000	18 000 000
Leverantörsskulder	6	92 515	61 444
Förutbetalda medl.avg./hyror		85 751	192 272
Övr kortfr skulder	7	11 500	6 400
Skattekonto		219 173	130 078
Momsskuld		0	61 616
Skatteskuld		246 422	227 009
Summa kortfristiga skulder		655 361	678 819
SUMMA EGET KAPITAL o SKULDER		47 410 588	47 423 778
Ansvarsförbindelser o ställda panter			
Fastighetsinteckningar		18 000 000	18 000 000

Notanteckningar

Not 1 Avskrivningar

Inga avskrivningar görs på fastigheten pga omfattande renoveringar gjorts som ej kunnat täckas helt av yttre fonden. Byggnadsinventarier skrivs av med 10% per år.

Not 2 Anläggningstillgångar

Byggnad

	2003	2002
Anskaffningsvärde	28 841 374	26 660 629
Tillfört värde	0	2 180 745
Akkumulerad avskrivning	0	0
Årets avskrivning	0	0
Bokfört värde	<u>28 841 374</u>	<u>28 841 374</u>

Mark

Anskaffningsvärde och bokfört värde	17 376 396	17 376 396
-------------------------------------	------------	------------

Byggnadsinventarier

Anskaffningsvärde	0	0
Tillfört värde	539 908	0
Akkumulerad avskrivning	0	0
Årets avskrivning	-53 991	0
Bokfört värde	<u>485 917</u>	<u>0</u>

Fastighetens totala bokförda värde

46 217 770	46 217 770
------------	------------

Not 3 Likvida tillgångar

Kassa	2 295	9 433
Handelsbanken 226315398	<u>650 838</u>	<u>1 144 640</u>
	653 133	1 154 073

Not 4 Övriga kortfristiga fordringar

Tomträttsavgäld	<u>44 750</u>
	44 750

Not 5 Lån

	2003	2002
SH 02-44194-534670	4 000 000	4 000 000
SH 02-44194-534699 4,76% 20040330	6 000 000	6 000 000
SH 02-44194-601188	2 000 000	2 000 000
SH 02-44194-603160 5,83% 20040330	<u>6 000 000</u>	<u>6 000 000</u>
	18 000 000	18 000 000

Not 6 Leverantörsskulder

Fortum	4 939
Fortum	985
Fortum	4 348
Fortum	39 057
SHB	42 016
SITA	363
SITA	346
	<u>461</u>
	92 515

Not 7 Övriga kortfristiga skulder

Räntor	5 500
Reservation revision	<u>6 000</u>
	11 500

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Dala 35
Org nr 769604-3731

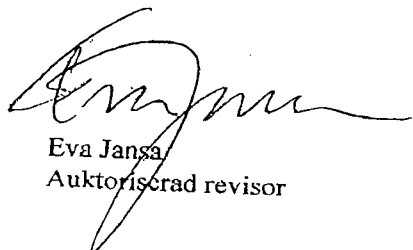
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Dala 35 för perioden 2003-01-01 - 2003-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. 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 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 har 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 bostadsrättslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

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

Stockholm den 28 maj 2004



Eva Jansa
Auktoriserad revisor