



Verksamhetsberättelse för året 2004
Bostadsrättsföreningen Dala 35
769604-3731

Styrelsen för BRF Dala35 i Stockholm avger härmed årsredovisning för föreningen räkenskapsåret 2004-01-01 – 2004-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föregående ordinarie föreningsstämma hölls 2004-06-02. Extra föreningsstämma hölls 2004-11-17.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Rikard Talling	Ordförande
Åsa Winberg	Vice ordförande
Hanna Liljenroth	Sekreterare
Camilla Wedin	Kassör
Christian Ahlberg	Ledamot (tom 2004-11-17)
Anders Szalkai	Suppleant
Magnus Kågström	Suppleant
Gunilla Jernselius	Suppleant (Ledamot from 2004-11-17)
Gabriella Wiiala	Suppleant (from 2004-11-17)

- Vid föreningsstämman avgick Linda Agerberth, Marcus Fagerlund, samt Bo Hydér.
- Vid extra föreningsstämman 17 november avgick vidare Christian Ahlberg, då Gunilla Jernselius valdes till ordinarie ledamot och Gabriella Wiiala valdes in som suppleant.
- Förenings firma tecknas av två av styrelsens ledamöter i förening.
- Styrelsen har under året hållit 13 st protokollförda sammanträden.
- Inget arvode har utbetalats till styrelsen under 2004.
- Revisor har under året varit Eva Jansa.

Valberedning

Katarina Holmqvist
Lotta Lockner

Medlemmar

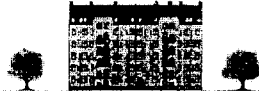
Under året har föreningen välkomnat 5 nya medlemmar och även detta år har en tidigare medlem köpt ny lägenhet i huset. De nya medlemmarna är Roger Korseman och Anna Borg (lgh 1), Cina Forsgren (lgh 18), Kristofer Ågren och Sara Eriksson (lgh 25) samt Malin Bohlin och Boris Kan (lgh 30), samt Carina Wallner (lgh 32). Magnus Kågström och Lotta Johansson har vidare köpt lgh 33, men var redan tidigare medlemmar i föreningen.

Dagiset sades upp för omförhandling av villkoren strax före årsskiftet 04/05. Hyreskontraktet löper ut 2005-09-30. Avsikten är inte primärt att dagiset ska flytta ut, utan att justera upp hyresnivån från en nivå som idag är baserad på en självkostnadsprincip till marknadshyra.

Två andrahandsuthyrningar 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 2004
Bostadsrättsföreningen Dala 35
769604-3731

Föreningens ekonomiska förvaltning har under året skötts av 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 (dagis) samt Trygga Försäkringar. Den totala bostadsytan utgör 2188 kvm och lokalerna utgör 537 kvm.

Under 2004 såldes vindsutrymmen och visst utrymme i trapphuset i A-uppgången. Dessa diskussioner har lett fram till att avtal och försäljning kommer att ske under 2005. 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 genomfördes under 2002 och 2003. Bland annat så renoverades fasaderna och målades taket. Trapphusen målades under 2003. Stammarna byttes i samband med den omfattande ombyggnationen 1980.

Under gårdsstädningen hösten 2004 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 vindsbyggarna i B-uppgången anlades på nytt gräsmattan på gården efter att denna lidit svårt av vindsbyggnationen.

På grund av höga reparationskostnader och de risker som är förenade med att åka i hissarna har styrelsen utrett möjligheterna att renovera hissarna i gathuset. Vi har dock konstaterat att problemen till största del hänger ihop med den hisstyp som är installerad. Då kostnaderna för att reparera är mycket höga och inte ger några garantier för bättre och säkrare funktion, har styrelsen fattat beslut om att byta ut hissarna. De hissar som kommer att installeras är av så kallad "linhiss-typ" av märket Kone. Köpet av hissar kommer inte att påverka månadsavgifterna, då den årliga kostnaden för de nya hissarna blir lägre än nuvarande servicekostnader. Köpet av hissar finansieras med intäkterna från vindsförsäljningarna samt med tillgängliga medel. Ett kortfristigt lån kommer att behöva tas för att hantera likviditeten fram till medlen från försäljningarna av vindar influtit. Det avtal som styrelsen har förhandlat fram gällande hissarna innehåller en garanti under 5 år som innebär att driftskostnaderna kommer att bli minimala.

Under 2004 byggdes 1 balkong i gathuset som vätter in emot gården.

Ekonomi

Året 2004 var det tredje hela verksamhetsåret för BRF Dala35.

Inga höjningar av avgifterna genomfördes varken under 2003 eller 2004. Det finns inte heller några planer på höjningar. Främst på grund av god budgetdisciplin och stort engagemang bland medlemmarna som uthållit fortsätter att stöda trapphuset. Det är dock en av de högst prioriterade



sakerna att köpa in trapphus-städning och teknisk förvaltning när den nya hyresnivån för dagiset träder i kraft. Vidare är intäkterna vid försäljningen av vindsutrymmena en välkommen förstärkning av ekonomin. Dessa kommer även att inbringa ökade månadsavgifter för den sålda ytan i framtiden. Vad gäller dagiset så betalar de idag en hyra motsvarande självkostnaden för byggnationen, dvs någon koppling till rådande marknadshyror finns inte. Det är därför styrelsens fasta övertygelse att denna omförhandling kommer att leda till en långsiktig förstärkning av ekonomin.

I och med renoveringen av trapphusen 2003 avslutades sista etappen i arbetet med att förbättra fastighetens skick. Därmed konstaterar styrelsen att fastigheten är i gott skick. Med början 2003 görs löpande avskrivningar på fastigheten. Även framöver föreslås föreningen att fortsätta göra avskrivningar samt avsättningar till den yttre fonden för att kunna hantera framtida behov av renoveringar och reparationer.

Inga arvoden har betalats ut till styrelsen under 2004. Däremot har medel reserverats baserat på beslutet vid förra årets föreningsstämma. Utbetalningen av dessa arvoden kommer att ske förutsatt stämmans godkännande.

Föreningens lånesituation:

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

Taxeringsvärdet för föreningens fastighet är:

	2004	2003
Bostäder	34 600 000	32 300 000
Lokaler	5 120 000	6 353 000
Totalt	39 720 000	38 653 000

Fastighetsskatt	216 533	225 030
-----------------	---------	---------

Resultat:

Balanserat resultat	22 387
<u>Årets resultat</u>	<u>-291 326</u>
Nytt ackumulerat resultat	-268 939

Det ackumulerade resultatet belastas med avskrivningar på fastigheten på totalt 246 923 kr.

Styrelsen föreslår att det ackumulerade resultatet balanseras i ny räkning.

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

**RESULTATRÄKNING**

20040101-1231 20030101-1231

Intäkter

Nettoomsättning	NOT 2	2 164 620	2 217 750
-----------------	--------------	-----------	-----------

Fastighetskostnader

Drift	NOT 3	-1 041 905	-872 171
Avsättning yttre underhållsfond		0	-115 960
Fastighetsskatt		-216 533	-225 030
Tomträttsavgäld		-179 000	-179 000
Avskrivningar		-246 923	-53 991
Summa		-1 684 361	-1 446 152

Rörelseresultat

	480 259	771 598
--	----------------	----------------

Finansiella poster

Ränteintäkter och liknande resultatposter	NOT 4	2 447	2 562
Räntekostnader och liknande resultatposter	NOT 5	-679 610	-871 003

Resultat efter finansiella poster

	-196 904	-96 843
--	-----------------	----------------

Skatter

Inkomstskatt		-94 422	-8 849
--------------	--	---------	--------

Redovisat årsresultat

	-291 326	-105 692
--	-----------------	-----------------



Verksamhetsberättelse för året 2004
Bostadsrättsföreningen Dala 35
769604-3731

BALANSRÄKNING

	20041231	20031231
TILLGÅNGAR		
Byggnader	38 586 447	38 586 447
Avskrivning byggnad	NOT 6 -192 932	0
Förbättring byggnad	539 908	539 908
Avskrivning förbättring byggnad	-107 982	-53 991
Mark	7 631 323	7 631 323
Summa anläggningstillgångar	46 456 764	46 703 687
Kassa, bank och postgiro	916 348	653 133
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	57 923	0
Momsfordran	30 083	9 018
Skattekonto	259 878	0
Övriga kortfristiga fordringar	0	44 750
Summa omsättningstillgångar	1 264 232	706 901
SUMMA TILLGÅNGAR	47 720 996	47 410 588
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Insatser	28 878 088	28 443 588
Fond för yttre underhåll	408 412	289 252
Bundet eget kapital	29 286 500	28 732 840
Fritt eget kapital		
Avsättning fond för yttre underhåll	-119 160	0
Balanserat resultat	22 387	128 079
Årets resultat	-291 326	-105 692
Fritt eget kapital	-388 099	22 387
Summa eget kapital	28 898 401	28 755 227
Lån		
Summa långfristiga skulder	NOT 7 18 000 000	18 000 000
Leverantörer	33 727	92 515
Skattekonto	0	219 173
Skatteskulder	555 465	246 422
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 883	
Upplupna räntekostnader	36 929	0
Upplupna kostnader	93 188	0
Övriga kortfristiga skulder	0	11 500
Förskott avgift / hyra	101 403	85 751
Summa kortfristiga skulder	822 595	655 361
SUMMA SKULDER / EGET KAPITAL	47 720 996	47 410 588



Verksamhetsberättelse för året 2004
Bostadsrättsföreningen Dala 35
769604-3731

STÄLLDA PANTER

Fastighetsinteckningar

18 000 000

18 000 000

ANSVARSFÖRBINDELSER

INGA

INGA

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**NOT 1**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen

Fordringar har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

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

Från och med 2004 redovisas fond för yttre underhåll som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. Jämförelsetalen har ändrats med avseende på detta.

20040101 - 20030101 -
20041231 20031231

NETTOOMSÄTTNING**NOT 2**

Hyra lokaler	475 036	511 324
Hyra bostäder	169 440	169 440
Avgifter	1 509 744	1 509 744
Övriga intäkter	10 400	27 242
Summa intäkter	2 164 620	2 217 750

DRIFT**NOT 3**

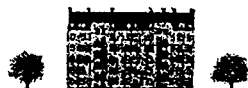
Reserverade styrelsearvoden	19 650	0
Reserverat revisorsarvode	10 000	0
Förändring reserverat revisorsarvode	4 368	0
Bank inkasso	706	0
Porto	353	0
Föreningsavgifter	4 039	0
Vatten	77 830	76 409
Fjärrvärme	403 999	418 840
Funktionskontroll fjärrvärme	7 786	0
El	41 547	82 330
Renhållning	40 413	28 534
Städning	320	0
Snöskottning	17 240	0
OVK	8 398	0



Verksamhetsberättelse för året 2004
Bostadsrättsföreningen Dala 35
769604-3731

Reparation och underhåll	151 747	78 721
Fastighetsskötsel	0	5 760
Fastighetsförvaltning	64 736	46 569
Hisservice	74 729	57 759
Hiss Force	5 152	0
Kabel-TV	6 207	9 875
Ventilation	4 579	0
Fastighetsförsäkring	23 807	23 809
Övriga fastighetskostnader	2 498	28 315
Främmande tjänster	61 480	15 250
Föreningsmöten	686	0
Utsmyckning / skötsel gården	9 635	0
Summa övriga kostnader	1 041 905	872 171
Ränteintäkter	NOT 4	
Ränteintäkter	643	2 562
Stockholm Stads Brandförsvär	1 804	0
Summa	2 447	2 562
Räntekostnader	NOT 5	
Räntekostnader	676 361	871 003
Bankkostnader	3 249	0
Summa	679 610	871 003
Byggnader och mark	NOT 6	
Ingående anskaffningsvärde	46 757 908	46 217 770
Inköp	0	539 908
Utgående anskaffningsvärde	46 757 678	46 757 678
Ingående avskrivningar	53991	0
Årets avskrivningar	246 923	53 991
Utgående ackumulerade avskrivningar	300 914	53 991
Utgående bokfört värde	46 456 764	46 703 687
Varav byggnader	38 825 441	39 072 364
Varav mark	7 631 323	7 631 323
Taxeringsvärde		
Byggnad	18 402 000	23 384 000
Mark	21 318 000	15 269 000
Summa	39 720 000	38 653 000

05-06-07



Verksamhetsberättelse för året 2004
Bostadsrättsföreningen Dala 35
769604-3731

Skuld till kreditinstitut

Långivare

Stadshypotek

Stadshypotek

Stadshypotek

Stadshypotek

Summa

Kapital

4 000 000

6 000 000

2 000 000

6 000 000

18 000 000

NOT 7

Räntesats

Villkorsändring

4,75

20090130

2,55 rörlig

2,55 rörlig

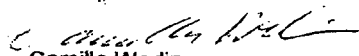
3,52

20070330

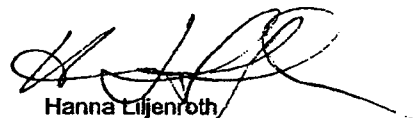
Varav kortfristig del

0

Stockholm 2005-06-07

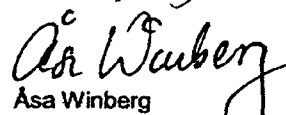

Camilla Wedin


Gunilla Jernsellus


Hanna Liljenroth


Anders Szalkai


Rikard Talling


Åsa Winberg

Min revisionsberättelse har avgetts den 8/6 2005


auktiserad 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 perioden 2004-01-01 - 2004-12-31. 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 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 den 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 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. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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 8 juni 2005



Eva Jämsa
Auktoriserad revisor