

Verksamhetsberättelse för året 2005 Bostadsrättsföreningen Dala 35

Styrelsen för BRF Dala35 i Stockholm avger härmed årsredovisning för föreningen räkenskapsåret 2005-01-01 – 2005-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föregående ordinarie föreningsstämma hölls 2005-06-08.

Styrelse

Styrelsen har under tiden före stämman i juni haft följande sammansättning:

Rikard Talling	Ordförande
Åsa Anthony	Vice ordförande
Hanna Liljenroth	Sekreterare
Camilla Wedin	Kassör
Gunilla Jernselius	Ledamot
Gabriella Wiiala	Suppleant
Anders Szalkai	Suppleant
Magnus Kågström	Suppleant

Styrelsen fick efter stämman i juni följande sammansättning:

Rikard Talling	Ordförande
Åsa Anthony	Vice ordförande
Anita Ekström-Winroth	Sekreterare
Camilla Wedin	Kassör
Gabriella Wiiala	Ledamot
Cina Forsgren	Suppleant
Kristoffer Ågren	Suppleant
Hama Jino Biglari	Suppleant

- Föreningens firma tecknas av två av styrelsens ledamöter i förening.
- Styrelsen har under året hållit 13 st protokollförda sammanträden.
- Under 2005 utbetalades ett halvt basbelopp i arvode till styrelsen.
- Revisor har under året varit Eva Jansa.

Valberedning

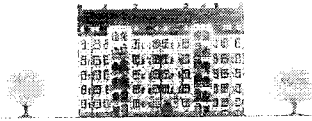
Gunilla Jernselius
Katarina Holmqvist

Medlemmar

Under året har föreningen välkomnat 2 nya medlemmar. De nya medlemmarna är Tomas Fallander (Igh 14), samt Kristofer Ågren och Sara Eriksson (Igh 25).

Dagiset sades upp för omförhandling av villkoren strax före årsskiftet 04/05. Under året har styrelsen förhandlat upp hyresnivån från en nivå som baserades på en självkostnadsprincip till marknadsmässig nivå.

Två andrahandsuthyrningar har beviljats under året. Båda dessa godkändes på grunden att bostadsrättshavarna tillfälligt arbetar utomlands. Andrahandsuthyrning beviljas endast när



Verksamhetsberättelse för året 2005 Bostadsrättsföreningen Dala 35

det finns beaktansvärda skäl. Uthyrningen måste vara under en bestämd tidsperiod och får endast ske till fysiska personer.

Förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning har under året skötts av Botema Fastighets AB.

BRF Dala35 har eget bankkonto i Handelsbanken.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Patent- och Registreringsverket 2001-02-13 och ändrades 2004-03-23.

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 FRI Försäkringar. Den totala bostadsytan utgör 2188 kvm och lokalerna utgör 537 kvm.

Sedan 2003 har vindsutrymmen i trappuppgång A och B sålts till bostadsrättshavarna av underliggande lägenheter som har utökat föreningens bebyggda ytor genom inrättande av etagelägenheter. Under 2005 avslutades såväl vindsbyggnationen i trappuppgång A och B. Vindsutrymmena var tidigare outnyttjade, då förråd var beläget i källarplan till samtliga bostadslägenheter. I samband med ombyggnationen av A-vinden byttes det gamla fläktsystemet ut mot ett nytt på vindsbyggarnas bekostnad. Under slutet av 2005 avslutades förhandlingarna angående ombyggnationen av vindsutrymmet i trappuppgång C. I samband med detta bygge kommer även en hiss att installeras i trappuppgången. Även denna installation sker på vindsbyggarnas bekostnad och var en förutsättning för att få bygglov att bygga om vindsytan till lägenheter.

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 2005 genomfördes följande: källargångarna tömdes på alla saker som stod utanför förråden, gården, källargångar, barnvagnsrummet samt cykelrummet sopades, fönstren putsades, väggarna torkades rent i samtliga trappuppgångar, tvättstugan och toaletten i anslutning till tvättstugan rengjordes, brunnarna rensades på vår gård samt dagisets gård, rabatterna rensades, vårlökar planterades, stubben i gräsmattan grävdes upp, trasiga glödlampor byttes ut samt en sladdvinda för vattenslangen monterades.



Verksamhetsberättelse för året 2005 Bostadsrättsföreningen Dala 35

På grund av höga reparationskostnader och de risker som är förenade med att åka i hissarna har styrelsen under 2005 bytt ut hissarna i gathuset. De problem som de boende upplevt hängde till största del ihop med den hisstyp som var installerad, varför en helt ny hisstyp installerats av linhiss-typ av märket Kone. Köpet av hissar påverkar inte månadsavgifterna, då den årliga kostnaden för de nya hissarna blir lägre än de gamla servicekostnaderna. Köpet av hissar finansierades med intäkterna från vindsförsäljningarna samt med tillgängliga medel. Föreningen tog alltså inte upp nya lån för bytet av hissar.

Under 2005 byggdes vidare 1 altan i gårdshuset som vätter mot den bakre innergården.

Ekonomi

Året 2005 var det fjärde hela verksamhetsåret för BRF Dala35.

2005 bjöd på såväl positiva som negativa överraskningar för föreningens ekonomi. Under 2005 slutfördes förhandlingarna med kommunen avseende ny hyra för dagislokalen i B-uppgången. Dagiset betalade en mycket låg hyra som en följd av ett avtal som tecknats med det kommunalt ägda Familjebostäder innan föreningen tog över fastigheten. Detta avtal löpte dock ut 2005-09-30 varför föreningen sagt upp avtalet till omförhandling. Efter utdragna förhandlingar lyckades föreningen få ett avtal till stånd som löper under 5 år och där hyran successivt marknadsanpassad. När detta avtal väl var i hamn, så mottog vi kommunens förslag till ny tomträttsavgäld. Efter vissa förhandlingar lyckades vi förhandla ned denna från det ursprungliga förslaget på 506 700 kr/år till 433 400 kr/år. Avgälden under 2005 var 179 000 kr/år.

Vidare är intäkterna vid försäljningen av vindsutrymmena en välkommen förstärkning av ekonomin. Försäljningen av vindsutrymmen ger även ökade månadsavgifter för de sålda ytorna i framtiden. Totalt rör det sig om ca 167 500 kr/år i ökade månadsavgiftsintäkter genom alla de försäljningar som nu är planerade.

Inga höjningar av avgifterna har beslutats sedan 2002 då de höjdes med 5 %. Det finns inte heller några planer på höjningar. Främst på grund av god budgetdisciplin och stort engagemang bland medlemmarna som uthållit fortsätter att städa trapphuset. Det är dock en av de två högst prioriterade sakerna som planerar att genomföras när den nya hyresnivån för dagiset träder i kraft. Det ena är att köpa in trapphus-städning och det andra är att köpa in teknisk förvaltning då den tekniska förvaltningen i dagsläget sker på *ad hoc*-basis med styrelsen som projektledare.

Styrelsen har erhållit ett arvode motsvarande totalt ett halvt basbelopp för sitt arbete.

Verksamhetsberättelse för året 2005
Bostadsrättsföreningen Dala 35

Föreningens lånesituation (2005-12-31):

	Belopp	Ränta	Bindningstid (from 2005)
Lån 1	4 000 000	4,75 %	4 år
Lån 2	6 000 000	3,52 %	2 år
Lån 3	6 000 000	2,05 %	Rörlig
Lån 4	2 000 000	2,05 %	Rörlig
Totalt	18 000 000	3,14 %	Genomsnittlig ränta

Taxeringsvärdet för föreningens fastighet är:

	2005	2004
Bostäder	34 600 000	34 600 000
Lokaler	5 120 000	5 120 000
Totalt	39 720 000	39 720 000

Fastighetsskatt	220 366	216 533
-----------------	---------	---------

Resultat:

Årets avsättning fond för yttre underhåll	-119 160
Balanserat resultat	-388 099
<u>Årets resultat</u>	<u>-24 008</u>
Nytt ackumulerat resultat	-531 267

Det ackumulerade resultatet belastas med avskrivningar på fastigheten på totalt 351 182 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

20050101-1231 20040101-1231

Intäkter

Nettoomsättning	NOT 2	2 282 297	2 164 620
-----------------	-------	-----------	-----------

Fastighetskostnader

Drift	NOT 3	-841 322	-1 041 905
Fastighetsskatt		-220 366	-216 533
Tomträttsavgäld		-179 000	-179 000
Avskrivningar		-351 182	-246 923
Summa		-1 591 870	-1 684 361

Rörelseresultat

690 427 480 259

Finansiella poster

Ränteintäkter och liknande resultatposter	NOT 4	2 282	2 447
Räntekostnader och liknande resultatposter	NOT 5	-597 850	-679 610

Resultat efter finansiella poster

-94 859 -196 904

Skatter

Inkomstskatt		-118 867	-94 422
--------------	--	----------	---------

Redovisat årsresultat

-24 008 -291 326

BRF Dala 35

Sid 6(8)

769604-3731**BALANSRÄKNING****TILLGÅNGAR****Materiella anläggningstillgångar**

NOT 6

	20051231	20041231
Byggnader	46 230 895	46 217 770
Värdeminskning byggnad	-424 086	-192 932
Förbättring byggnad	539 908	539 908
Värdeminskning förbättring byggnad	-161 973	-107 982
Hissombyggnad	1 320 736	0
Värdeminskning hissombyggnad	-66 037	0
Summa materiella anläggningstillgångar	47 439 443	46 456 764

Kassa, bank och postgiro	371 612	916 348
Momsfordran	0	30 083
Skattekonto	1 348	259 878
Övriga kortfristiga fordringar	11 750	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 048	57 923
Summa omsättningstillgångar	392 758	1 264 232

SUMMA TILLGÅNGAR **47 832 201** **47 720 996**

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Bundet eget kapital**

Insatser	28 885 888	28 878 088
Fond för yttre underhåll	527 572	408 412
Summa bundet eget kapital	29 413 460	29 286 500

Fritt eget kapital

Avsättning fond för yttre underhåll	-119 160	-119 160
Balanserat resultat	-388 099	22 387
Årets resultat	-24 008	-291 326
Ansamlad förlust	-531 267	-388 099

Summa eget kapital **28 882 193** **28 898 401**

Långfristiga skulder

Summa långfristiga skulder **NOT 7** **18 000 000** **18 000 000**

Leverantörer	69 217	33 727
Skatteskulder	636 082	555 465
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 883
Upplupna räntekostnader	37 565	36 929
Upplupna sociala avgifter	4 232	0
Källskatt	4 626	0
Upplupna kostnader	104 471	93 188
Övriga kortfristiga skulder	0	0
Förskott avgift / hyra	93 815	101 403
Summa kortfristiga skulder	950 008	822 595

SUMMA SKULDER / EGET KAPITAL **47 832 201** **47 720 996**

STÄLLDA PANTER

Fastighetsinteckningar **18 000 000** **18 000 000**

ANSVARSFÖRBINDELSER

INGA

INGA

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.
 Avskrivning byggnad har gjorts med 0,5%. Avskrivning förbättring byggnad har gjorts med 10%.
 Avskrivning hissombyggnad har gjorts med 5%.
 Från och med 2004 redovisas fond för yttre underhåll som bundet eget kapital i enlighet med
 Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4.

**20050101 -
20051231**

**20040101 -
20041231**

NETTOOMSÄTTNING

NOT 2

Hyra lokaler	545 886	475 036
Hyra bostäder	185 807	169 440
Avgifter	1 550 604	1 509 744
Övriga intäkter	0	10 400
Summa intäkter	2 282 297	2 164 620

DRIFT

NOT 3

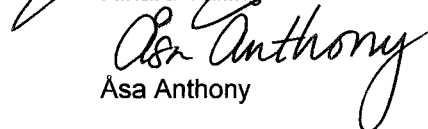
Reserverade styrelsearvoden	19 700	19 650
Förändring reserverat arvode styrelsen	-4	0
Reserverat revisorsarvode	10 000	10 000
Förändring reserverat revisorsarvode	-293	4 368
Bank inkasso	0	706
Porto	173	353
Föreningsavgifter	4 064	4 039
Vatten	84 601	77 830
Fjärrvärme	426 732	403 999
Funktionskontroll fjärrvärme	11 812	7 786
El	83 005	41 547
Renhållning	30 604	40 413
Städning	0	320
Snöskottning	5 782	17 240
OVK	0	8 398
Reparation och underhåll	29 823	151 747
Fastighetsskötsel	5 009	0
Fastighetsförvaltning	60 230	64 736
Hisservice	8 636	74 729
Hiss Force	13 064	5 152
Kabel-TV	8 390	6 207
Ventilation	0	4 579
Fastighetsförsäkring	17 855	23 807
Övriga fastighetskostnader	2 721	2 498
Främmande tjänster	16 000	61 480
Föreningsmöten	0	686
Utsmyckning / skötsel gården	3 418	9 635
Summa övriga kostnader	841 322	1 041 905

	20050101 - 20051231	20040101 - 20041231
Ränteintäkter	NOT 4	
Ränteintäkter	409	643
Stockholm Stads Brandförsvär	1 873	1 804
Summa	2 282	2 447
Räntekostnader	NOT 5	
Räntekostnader	588 479	676 015
Skatteränta	5 749	346
Bankkostnader	3 622	3 249
Summa	597 850	679 610
Byggnader och mark	NOT 6	
Ingående anskaffningsvärde	46 757 678	46 757 678
Inköp	1 333 861	0
Utgående anskaffningsvärde	48 091 539	46 757 678
Ingående avskrivningar	300914	53991
Årets avskrivningar	351 182	246 923
Utgående ackumulerade avskrivningar	652 096	300 914
Utgående bokfört värde	47 439 443	46 456 764
Taxeringsvärde		
Byggnad	18 402 000	18 402 000
Mark	21 318 000	21 318 000
Summa	39 720 000	39 720 000
Skuld till kreditinstitut	NOT 7	
Långgivare	Kapital	Räntesats
Stadshypotek	4000000	4,75%
Stadshypotek	6000000	2,05%
Stadshypotek	2000000	2,05%
Stadshypotek	6000000	3,52%
Summa	18000000	
Varav kortfristig del	0	
		Villkorsändring
		2009-01-30
		rörlig
		rörlig
		2007-03-30

Stockholm 2006-06-19


Anita Ekström Winroth


Gabriella Wilala


Rikard Talling

Åsa Anthony


Camilla Wedin

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 2005-01-01 - 2005-12-31. 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 bolaget. 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 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 20 juni 2006



Eva Jansa
Auktoriserad revisor