



Verksamhetsberättelse för året 2006 Bostadsrättsföreningen Dala 35

Styrelsen för BRF Dala35 i Stockholm avger härmed årsredovisning för föreningen räkenskapsåret 2006-01-01 – 2006-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föregående ordinarie föreningsstämma hölls 2006-06-20.

Styrelse

Styrelsen har under tiden före stämman i juni haft 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

Styrelsen fick efter stämman i juni följande sammansättning:

Rikard Talling	Ordförande
Åsa Anthony	Vice ordförande
Anita Ekström-Winroth	Sekreterare
Bo Sandström	Kassör
Gabriella Wiiala	Ledamot
Cina Forsgren	Suppleant
Kristoffer Ågren	Suppleant
Kerstin Bellini	Suppleant

- Föreningens firma tecknas av två av styrelsens ledamöter i förening.
- Styrelsen har under året hållit 13 st protokollförda sammanträden.
- Under 2006 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 7 nya medlemmar. De nya medlemmarna är Bo Sandström/Helena Wicktrosson (lgh 24), Gunilla Ålbrink (C-vinden), Cecilia Willberg/Adam Borgström (C-vinden), Johannes Winberg (lgh 10), Pernilla Björk/Peter Claesson (lgh 6), Per Bolinder/Lisa Larsson (lgh 28), samt Cajsa och Henrik Hagberg (lgh 25).

Tre andrahandsuthyrningar har beviljats under året. Båda dessa godkändes på grunden att bostadsrättshavarna tillfälligt arbetar utomlands eller på annan ort. Andrahandsuthyrning beviljas



Verksamhetsberättelse för året 2006 Bostadsrättsföreningen Dala 35

endast när 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 på föreningsstämmorna 2003-02-11 samt 2003-06-10. Ny registrering hos Patent- och Registreringsverket skedde 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 sedan våren 2007 av 38 bostadsrättslägenheter, 2 hyreslägenheter samt 2 lokaler som hyrs ut till Stockholms Stads Utbildningsförvaltning (förskola) samt Stil Fastighetsmäklari. Den totala bostadsytan utgör 2554 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. De boende i underliggande lägenheter i trappuppgång D har under året erbjudits att förvärva ovanliggande vindsyta men har avböjt. Under 2006 såldes råvinden i trappuppgång C varvid hiss installerades i trappuppgång B och C på förvärvarnas bekostnad. Det var en förutsättning för att få bygglov att bygga om vindsytan i trappuppgång C till lägenheter. Alla vindsutrymmen 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.

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. Stämmarna byttes i samband med den omfattande ombyggnationen 1980. Spolning av stämmarna beställdes under slutet av 2006 och genomfördes under januari 2007. Den bakre fasaden mot innergården som används uteslutande av förskolan renoverades i viss utsträckning under 2006.

Under gårdsstädningen hösten 2006 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 2006 Bostadsrättsföreningen Dala 35

Ekonomi

Året 2006 var det femte hela verksamhetsåret för BRF Dala35. Utmärkande var dock att det var det första år då föreningen redovisar ett positivt resultat. Detta trots att de nya vindsintäkterna ännu inte till fullo har börjat löpa. Detta är en följd av först och främst god budgetdisciplin under flera år och ett stort engagemang bland medlemmarna som uthållit fortsatt att ståda trapphuset. Det har dock varit en av de två högst prioriterade sakerna som styrelsen velat genomföra till följd av den nya hyresnivån för dagiset samt ökade vindsintäkter. 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. Städning upphandlades under slutet av 2006 till följd av styrelsens bedömning av att föreningen nu har en hållbar ekonomisk framtid som medger denna typ av löpande kostnader.

Vid en bedömning av föreningens ekonomi måste hänsyn tas till följande faktorer. 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. Efter förhandlingar lyckades föreningen få ett avtal till stånd som löper under 5 år och där hyran justeras upp varje år för att från och med år 2004 uppgå till en helt marknadsanpassad hyresnivå. Totalt innebär detta att hyran i det närmaste dubblas under 4 år från en nivå på 890 kr/kvm till 1645 kr/kvm. Under övergången är bostadsrättsföreningen i egenskap av fastighetsägare skyldig att byta ut en del inventarie och renovera delar av lokalerna, vilket minskar den positiva effekten något. När detta avtal väl var i hamn, så mottog vi kommunens förslag till ny tomträttsavgäld. Avgälden kommer att bli 433 400 kr/år jämfört med 179 000 kr/år som gällde fram till och med november 2006. Båda dessa höjningar sker i form av trappsteg där 2006 är det första året. Därför ger året en indikation av hur ekonomin kan komma att se ut, men ingen full överblick.

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 197 500 kr/år i ökade månadsavgiftsintäkter genom alla de försäljningar som nu är planerade och genomförda. Emellertid visar inte årsredovisningen effekten av alla nya vindsytor i trappuppgångarna B och C, då inflyttning av lägenheterna i C-uppgången skedde i december 2006 samt inflyttning den sista lägenheten i B-uppgången sker under slutet av 2007.

Som nämnts ovan så består föreningen nu sedan våren 2007 av 38 medlemslägenheter. Detta till följd dels av de upplåtna vindarna i C-uppgången men även som en följd av en tragisk händelse under slutet av 2006. En av våra hyresgäster avled efter en tids sjukdom. Hyresrätten tillföll därmed bostadsrättsföreningen och har under slutet av 2006 och början av 2007 upplåtits som bostadsrätt till ny medlem. Den ekonomiska konsekvensen av detta är att föreningen har beslutat att amortera 2 250 000 kr som kommer att påverka lånebilden nedan. Då detta sker under 2007 är det dock inte en del av bokslutet för 2006 och kan följaktligen inte heller återspeglas i årsredovisningen annat än som en notering i verksamhetsberättelsen.

Inga höjningar av avgifterna har beslutats sedan 2002 då de höjdes med 5 %. Det finns inte heller några planer på höjningar.

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



Verksamhetsberättelse för året 2006
Bostadsrättsföreningen Dala 35

Föreningens lånesituation:

	Belopp	Ränta	Bindningstid
Lån 1	4 000 000	4,75 %	2009-01-30
Lån 2	6 000 000	3,55 %	Rörlig
Lån 3	6 000 000	3,30 %	Rörlig
Lån 4	2 000 000	3,52 %	2007-03-30
Totalt	18 000 000	3,73 %	Genomsnittlig ränta

Resultat:

Balanserat resultat	-412 107
<u>Årets resultat</u>	<u>+234 687</u>
Nytt ackumulerat resultat	-177 420

Resultatet belastas med avskrivningar på fastigheten på totalt 366 263 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

**2006-01-01-
2006-12-31** **2005-01-01-
2005-12-31**

Intäkter

Nettoomsättning	NOT 2	2434693	2282297
-----------------	--------------	---------	---------

Fastighetskostnader

Drift	NOT 3	-802758	-841322
Fastighetsskatt		-224200	-220366
Tomträttsavgäld		-191608	-179000
Avskrivningar		-366263	-351182
Summa		-1584829	-1591870

Rörelseresultat

849864 690427

Finansiella poster

Ränteintäkter och liknande resultatposter	NOT 4	5150	2282
Räntekostnader och liknande resultatposter	NOT 5	-631727	-597850

Resultat efter finansiella poster

223287 94859

Skatter

Inkomstskatt		-106868	-118867
Skattereduktion, ROT-avdrag		118268	0

Redovisat årsresultat

234687 -24008

BRF Dala 35

Sid 6(8)

769604-3731**BALANSRÄKNING****20061231****20051231****TILLGÅNGAR****Materiella anläggningstillgångar****NOT 6**

Byggnader	46 230 895	46 230 895
Värdeminskning byggnad	-655 240	-424 086
Förbättring byggnad	628 188	539 908
Värdeminskning förbättring byggnad	-222 172	-161 973
Hissombyggnad	1 320 736	1 320 736
Värdeminskning hissombyggnad	-132 074	-66 037
Lokalförbättring	88 725	0
Värdeminskning lokalförbättring	-8 873	0
Summa materiella anläggningstillgångar	47 250 185	47 439 443

Omsättningstillgångar

Kassa och bank	1 383 564	371 612
Skattekonto	1 668	1 348
Övriga kortfristiga fordringar	36 875	11 750
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	113 171	8 048
Fordran avgift / hyra	5 588	0
Summa omsättningstillgångar	1 540 866	392 758
SUMMA TILLGÅNGAR	48 791 051	47 832 201

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Bundet eget kapital**

Insatser	29 560 888	28 885 888
Fond för yttre underhåll	646 732	527 572
Summa bundet eget kapital	30 207 620	29 413 460

Fritt eget kapital

Avsättning fond för yttre underhåll	-119 160	-119 160
Balanserat resultat	-531 267	-388 099
Årets resultat	234 687	-24 008
Ansamlad förlust	-415 740	-531 267

Summa eget kapital**29 791 880** **28 882 193****Långfristiga skulder****18 000 000** **18 000 000****Summa långfristiga skulder****NOT 7** **18 000 000** **18 000 000**

Leverantörer	61 394	69 217
Skatteskulder	537 928	636 082
Upplupna räntekostnader	38 319	37 565
Upplupna sociala avgifter	0	4 232
Källskatt	0	4 626
Upplupna kostnader	91 074	104 471
Reserverat styrelsearvode 2005	19 700	0
Förskott avgift / hyra	250 756	93 815
Summa kortfristiga skulder	999 171	950 008
SUMMA SKULDER / EGET KAPITAL	48 791 051	47 832 201

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

20060101 -	20050101 -
20061231	20051231

NETTOOMSÄTTNING

NOT 2

Hyra lokaler	688 656	545 886
Hyra bostäder	181 321	185 807
Avgifter	1 563 212	1 550 604
Övriga intäkter	1 504	0
Summa intäkter	2 434 693	2 282 297

DRIFT

NOT 3

Reserverade styrelsearvoden	19 850	19 700
Förändring reserverat arvode styrelsen	0	-4
Reserverat revisorsarvode	14 000	10 000
Förändring reserverat revisorsarvode	2 375	-293
Telefon	3 022	0
Bank inkasso	234	0
Porto	0	173
Föreningsavgifter	4 171	4 064
Vatten	39 298	84 601
Fjärrvärme	408 984	426 732
Funktionskontroll fjärrvärme	9 531	11 812
El	36 681	83 005
Renhållning	51 801	30 604
Städning	312	0
Snöskottning	5 912	5 782
OVK	13 919	0
Reparation och underhåll	58 675	29 823
Fastighetsskötsel	0	5 009
Fastighetsförvaltning	63 063	60 230
Hisservice	5 478	8 636
Hiss Force	2 000	13 064
Kabel-TV	11 509	8 390
Fastighetsförsäkring	23 807	17 855
Övriga fastighetskostnader	9 555	2 721
Främmande tjänster	7 125	16 000
Föreningsmöten	0	0
Utsmyckning / skötsel gården	11 456	3 418
Summa övriga kostnader	802 758	841 322

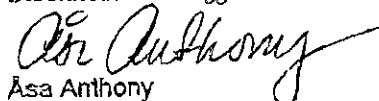
769604-3731

	20060101 - 20061231	20050101 - 20051231	
Ränteintäkter	NOT 4		
Ränteintäkter	2 375	409	
Stockholm Stads Brandförsvär	2 775	1 873	
Summa	5 150	2 282	
Räntekostnader	NOT 5		
Räntekostnader	620 689	588 479	
Skatteränta	7 846	5 749	
Bankkostnader	3 192	3 622	
Summa	631 727	597 850	
Byggnader och mark	NOT 6		
Ingående anskaffningsvärde	48 091 539	46 757 678	
Inköp	177 005	1 333 861	
Utgående anskaffningsvärde	48 268 544	48 091 539	
Ingående avskrivningar	652 096	300 914	
Årets avskrivningar	366 263	351 182	
Utgående ackumulerade avskrivningar	1 018 359	652 096	
Utgående bokfört värde	47 250 185	47 439 443	
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		
Långivare	Kapital	Räntesats	
Stadshypotek	4000000	4,75%	Villkorsändring
Stadshypotek	6000000	3,55%	2009-01-30
Stadshypotek	2000000	3,30%	rörlig
Stadshypotek	6000000	3,52%	rörlig
Summa	18000000		2007-03-30

Varav kortfristig del

0

Stockholm 2007-06-12


Åsa Anthony


Anita Ekström Winroth.

Bj Sandström


Rikard Talling


Gabriella Wilala

Min revisionsberättelse har avgetts 2007-

Eva Jansa
Auktoriserad revisor