



Verksamhetsberättelse för året 2007 Bostadsrättsföreningen Dala 35

Styrelsen för BRF Dala35 i Stockholm avger härmed årsredovisning för föreningen räkenskapsåret 2007-01-01 – 2007-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föregående ordinarie föreningsstämma hölls 2007-06-14.

Styrelse

Styrelsen har under tiden före stämman i juni haft 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

Styrelsen fick efter stämman i juni följande sammansättning:

Peter Classon	Vice ordförande
Fredrik Larsson	Sekreterare
Anita Ekström-Winroth	Kassör
Johanna Bergman	Ledamot
Henrik Hagberg	Ledamot
Cina Forsgren	Suppleant
Kerstin Bellini	Suppleant

- Föreningens firma tecknas av två av styrelsens ledamöter i förening.
- Styrelsen har under året hållit 15 st protokollförda sammanträden.
- Under 2007 utbetalades ett halvt basbelopp i arvode till styrelsen.
- Revisor har under året varit Eva Jansa.

Valberedning

Åsa Anthony

Medlemmar

Under året har föreningen välkomnat följande nya medlemmar. Cajsa och Henrik Hagberg (lgh 25), Per Bolinder/Lisa Larsson (lgh 28), Samuel Terling/Susanne Wassberg (lgh 36), Johan Wallqvist/Helen Hessen (lgh 20+V01), Mats Lundgren/Rebecca Karlsson (lgh 27), Magnus Svensson/Tove Sundberg (lgh 5), Richard Thunér (lgh 40) samt Johan Bonnier (lgh 41).

Två andrahandsuthyrningar har beviljats under året. Båda dessa godkändes på grunden att bostadsrättshavarna tillfälligt arbetar utomlands eller på annan ort. Andrahandsuthyrning beviljas endast när det finns beaktansvärda skäl. Uthyrningen måste vara under en bestämd tidsperiod och får endast ske till fysiska personer.

2



Verksamhetsberättelse för året 2007 Bostadsrättsföreningen Dala 35

Förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning har under året skötts av Botema Fastighets AB. BK Fastighetsservice har anlitats för den tekniska förvaltningen.

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 december 2007 av 41 bostadsrättslägenheter, 2 hyreslägenheter samt 2 lokaler som hyrs ut till Stockholms Stads Utbildningsförvaltning (förskola) samt Stil Fastighetsmäklari. Den totala bostadsytan utgör 3067 kvm och lokalerna utgör 537 kvm.

Alla vindar i trapphus A, B och C är nu bebyggda. Det har gett en ökning av boendeytan i föreningen med 431 kvm. För D-vinden finns i nuläget inga byggplaner.

Fastighetsförsäkring och styrelseansvarsförsäkring var tecknade hos Trygg Hansa.

Fastighetens tekniska status

Fastigheten är i gott skick då en omfattande renovering av gathus och gårdshus genomfördes under 2002 och 2003. Bland annat renoverades fasaderna och taken målades. Trapphusen målades 2003. Stammarna byttes i samband med den omfattande ombyggnationen 1980. Spolning av stammarna utfördes i januari 2007.

Den bakre fasaden mot innergården som används uteslutande av förskolan renoverades i viss utsträckning under 2006. En sådan säkerhetsrenovering håller c:a 5 år.

Undercentralen, som var från 80-talet, byttes ut i juni 2007.

När dagisets ventilationsaggregat behövde ersättas placerades det nya i källaren och i vindsutrymmet som blev ledigt byggdes en lägenhet.

Året som gått

- Trappstädning utförs av Top Zustands Services 1 gång per vecka på torsdagar/fredagar.
- Från BK Fastighetsförvaltning kommer Ingmar varje onsdag fm. Han går igenom de allmänna utrymmena och byter vid behov lampor och lysrör. Kontrollerar undercentral och uppdaterar driftjournalen. Tittar till maskinerna i tvättstugan och gör vid behov nya namnskyltar. BK kan kontaktas direkt på telefon 08-556 966 30 eller e-post: brevladan@bkfastighetsservice.se. Journr (vard 16-07 & helger: 08-714 82 10). OBS! Att åtgärder som föreningen enligt stadgarna inte ska betala kommer att faktureras beställaren.
- På dagiset har avtalat underhåll gjorts vilket under 2007 innebar målning av hallväggar och golvlistor, ny kyl och diskmaskin. De har också fått sitt gamla, icke fungerande larm utbytt.



Verksamhetsberättelse för året 2007 Bostadsrättsföreningen Dala 35

- I augusti ordnades en gårdsfest med anledning av husets 100-års jubileum. Gunilla Jernselius och Thomas Fahlander hyrde in möbler och gjorde en fantastisk buffe med godsaker för både stora och små gäster. Som väl var hade även partytält införskaffats då vi till kaffet överraskades av en kraftig regnskur. Före maten hölls en uppskattad frågetävling om Vasastan.
- Kyl, frys och köksblandare är bytt i en av hyreslägenheterna.

Under gårdsstädningarna 2007 tömdes källargångarna på alla saker som stod utanför förråden. Gård, källargångar, barnvagnsrummet samt cykelrummet sopades, fönster i trapphusen putsades, väggarna torkades rent i samtliga trappuppgångar. Tvättstugan och toaletten i anslutning till tvättstugan rengjordes, brunnarna på vår och på dagisets gård rensades, ogräs i rabatterna togs bort, lökar och nya växter planterades

Föreningen har en hemsida www.brfdala35.se där information om föreningen kan läsas. Även meddelanden till styrelsen kan lämnas här.

Kommande år

Underhåll dagis enligt avtal: byte av ugn, kyl, torkskåp och samtliga golv och golvlistor på övre plan.
Sopskåp att ställa sopkärnen i.
Underhåll hyreslägenheter bör planeras.
Energibesiktning är beställd.
Renovering av fönster i trapphusen.

Ekonomi

Året 2007 var det sjätte hela verksamhetsåret för BRF Dala35. Vår ekonomi är stabil med ökade inkomster från dagisavtalet som i år ger ca 600.000:- med höjning varje år fram till 2010 då nettot beräknas till 730.000:-. De bebyggda vindarna ger också välkommet tillskott.
Ökade kostnader kommer från tomträttsavgäld (avtal t.o.m. 2010 med höjning varje år från 334.600:- år 2007 till 433.400:- år 2010), trappstädning 4.850:-/månad och fastighetsförvaltning (grundkostnad 3.000:-/månad).

Arbete med ekonomisk plan: Då föreningen har bebyggt vindarna behöver andelstalen per lägenhet justeras. Styrelsen har anlitat extern hjälp av Christer Boman på Forum för Fastighetsekonomi för professionell hjälp med anpassning av andelstalen enligt praxis. Resultatet av de nya andelstalen blir att alla lägenheter utom de tillbyggda etagelägenheterna får sänkta andelstal.

En förutsättning för att kunna genomföra andelstalsförändringen och resulterande sänkning av årsavgifterna är att en ekonomisk plan ändras.

För att kunna ändra den ekonomiska planen måste vi ändra stadgarna till att ta ut avgift efter andelstal och inte efter insats.

08

RESULTATRÄKNING

		2007-01-01 2007-12-31	2006-01-01- 2006-12-31
Intäkter			
Nettoomsättning	NOT 2	2 634 048	2 434 693
Fastighetskostnader			
Drift	NOT 3	-1 116 257	-802 758
Fastighetsskatt		-191 430	-224 200
Tomträttsavgäld		-334 600	-191 608
Avskrivningar		-398 797	-366 263
Summa		-2 041 084	-1 584 829
Rörelseresultat		592 964	849 864
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	NOT 4	30 604	5 150
Räntekostnader och liknande resultatposter	NOT 5	-774 171	-631 727
Resultat efter finansiella poster		-150 603	223 287
Skatter			
Inkomstskatt		-7 753	-106 868
Justerad inkomstskatt föregående år		1	0
Skattereduktion, ROT-avdrag		0	118 268
Redovisat årsresultat		-158 355	234 687

07

BRF Dala 35
769604-3731
BALANSRÄKNING

Sid 5(10)

20071231

20061231

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

NOT 6

Byggnader	45 344 501	45 575 655
Förbättring byggnad	497 362	406 016
Lokalförbättring	106 214	79 852
Hissombyggnad	1 122 625	1 188 662
Ombyggnad fjärrvärmecentral	212 880	0
Summa anläggningstillgångar	47 283 582	47 250 185

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar	0	5 588
Övriga kortfristiga fordringar	99 755	38 543
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	112 924	113 171
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	<i>212 679</i>	<i>157 302</i>

Kassa och bank

Kassa och bank	3 723 473	1 383 564
----------------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar

3 936 152 **1 540 866**

SUMMA TILLGÅNGAR

51 219 733 **48 791 051**

EGET KAPITAL OCH SKULDER

NOT 7

Bundet eget kapital

Insatser	31 792 056	29 560 888
Upplåtelseavgifter	548 374	0
Fond för yttre underhåll	798 241	646 732
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>33 138 671</i>	<i>30 207 620</i>

Ansamlad förlust

Avsättning fond för yttre underhåll	-151 509	-119 160
Balanserat resultat	-415 740	-531 267
Årets resultat	-158 355	234 687
<i>Ansamlad förlust</i>	<i>-725 604</i>	<i>-415 740</i>

Summa eget kapital

32 413 067 **29 791 880**

g

BRF Dala 35

769604-3731

BALANSRÄKNING

Sid 6(10)

20071231

20061231

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

NOT 8

17 955 000

18 000 000

Kortfristiga skulder

Leverantörer

74 729

61 394

Skatteskulder

516 144

537 928

Övriga kortfristiga skulder

18 005

19 700

Upplupna kostnader

160 192

129 393

Förutbetalda avgifter och hyror

82 596

250 756

Summa kortfristiga skulder

851 666

999 171

SUMMA SKULDER / EGET KAPITAL

51 219 733

48 791 051

STÄLLDA SÄKERHETER

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%
 Avskrivning av ombyggnad fjärrvärmecentral har gjorts med 4 %.
 Från och med 2004 redovisas fond för yttre underhåll som bundet eget kapital i enlighet med
 Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4.

20070101 -
20071231

20060101-
20061231

NETTOOMSÄTTNING

NOT 2

Hyra lokaler	805 941	688 656
Hyra bostäder	131 345	181 321
Avgifter	1 696 762	1 563 212
Övriga intäkter	0	1 504
Summa intäkter	2 634 048	2 434 693

DRIFT

NOT 3

Reserverade styrelsearvoden	-20 150	-19 850
Förändring reserverat arvode styrelsen	0	0
Reserverat revisorsarvode	-10 000	-14 000
Förändring reserverat revisorsarvode	4 000	-2 375
Telefon	-1 974	-3 022
Bank inkasso	0	-234
Porto	-220	0
Föreningsavgifter	-4 171	-4 171
Vatten	-65 785	-39 298
Fjärrvärme	-402 087	-408 984
Funktionskontroll fjärrvärme	-21 016	-9 531
El	-138 429	-36 681
Renhållning	-60 539	-51 801
Städning	-61 077	-312
Snöskottning	-13 462	-5 912
OVK	0	-13 919
Reparation och underhåll	-158 241	-58 675
Fastighetsjour	-3 000	0
Fastighetsförvaltning	-62 738	-63 063
Hisservice	-21 457	-5 478
Hiss Force	0	-2 000
Kabel-TV	-8 492	-11 509
Fastighetsförsäkring	-26 662	-23 807
Övriga fastighetskostnader	-16 210	-9 555
Främmande tjänster	-5 525	-7 125
Jubileumsfest	-7 734	0
Föreningsmöten	0	0
Utsmyckning / skötsel gården	-11 288	-11 456
Summa övriga kostnader	-1 116 257	-802 758

BRF Dala 35
769604-3731

Sid 8(10)

	20070101 - 20071231	20060101 - 20061231
Ränteintäkter	NOT 4	
Ränteintäkter	27 690	2 375
Stockholm Stads Brandförsvär	2 914	2 775
Summa	30 604	5 150
Räntekostnader	NOT 5	
Räntekostnader	-761 899	-620 689
Skatteränta	-8 335	-7 846
Bankkostnader	-3 937	-3 192
Summa	-774 171	-631 727
Byggnader	NOT 6	
Ingående anskaffningsvärde	46 230 895	46 230 895
Inköp	0	0
Utgående anskaffningsvärde	46 230 895	46 230 895
Ingående avskrivningar	-655 240	-424 086
Årets avskrivningar	-231 154	-231 154
Utgående ackumulerade avskrivningar	-886 394	-655 240
Utgående bokfört värde	45 344 501	45 575 655
Taxeringsvärde		
Byggnad	24 971 000	18 402 000
Mark	25 532 000	21 318 000
Summa	50 503 000	39 720 000
Förbättring byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	628 188	539 908
Inköp	171 294	88 280
Utgående anskaffningsvärde	799 482	628 188
Ingående avskrivningar	-222 172	-161 973
Årets avskrivningar	-79 948	-60 199
Utgående ackumulerade avskrivningar	-302 120	-222 172
Utgående bokfört värde	497 362	406 016
Lokalförbättring		
Ingående anskaffningsvärde	88 725	0
Inköp	39 150	88 725
Utgående anskaffningsvärde	127 875	88 725
Ingående avskrivningar	-8 873	0
Årets avskrivningar	-12 788	-8 873
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 661	-8 873
Utgående bokfört värde	106 214	79 852

BRF Dala 35
769604-3731

Sid 9(10)

	20070101 - 20071231	20060101 - 20061231
Ombyggnad hissar		
Ingående anskaffningsvärde	1 320 736	1 320 736
Inköp	0	0
Utgående anskaffningsvärde	1 320 736	1 320 736
Ingående avskrivningar	-132 074	-66 037
Årets avskrivningar	-66 037	-66 037
Utgående ackumulerade avskrivningar	-198 111	-132 074
Utgående bokfört värde	1 122 625	1 188 662
 Ombyggnad fjärrvärmecentral		
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Inköp	221 750	0
Utgående anskaffningsvärde	221 750	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-8 870	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 870	0
Utgående bokfört värde	212 880	0

Eget Kapital

NOT 7

Förändring av eget kapital	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre UH	Ansamlad förlust	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	31 792 056	0	646 732	-650 427	234 687
Disposition enligt stämma				234 687	-234 687
Förändring insatser	0				
Upplåtelse lägenheter		548 374			
Avsättning till yttre fond			151 509	-151 509	
Årets resultat					-158 355
Belopp vid årets utgång	31 792 056	548 374	798 241	-567 249	-158 355

Skuld till kreditinstitut

NOT 8

	Kapital	Räntesats	Villkorsändring
Långivare			
Stadshypotek	4 000 000	4,75%	2009-01-30
Stadshypotek	6 000 000	4,55%	rörlig
Stadshypotek	2 000 000	4,65%	rörlig
Stadshypotek	5 955 000	4,42%	2010-03-30
Summa	17 955 000		

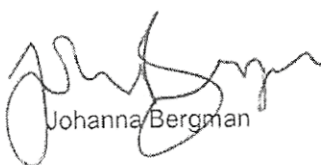
Varav kortfristig del 0

BRF Dala 35
769604-3731

Sid 10 (10)

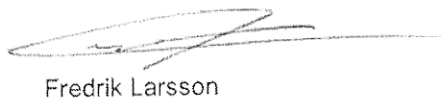
acw

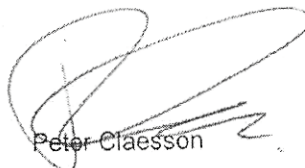
Stockholm 2008-06-08

 Johanna Bergman

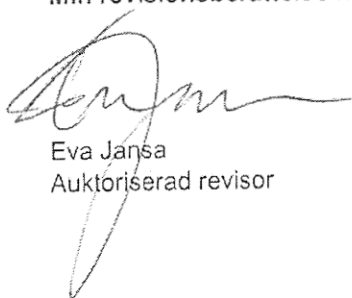
 Anita Ekström Winroth

 Henrik Hagberg

 Fredrik Larsson

 Peter Claesson

Min revisionsberättelse har avgetts 2008-06-09

 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 2007-01-01 - 2007-12-31. 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 9 juni 2008



Eva Jansa
Auktoriserad revisor