



Verksamhetsberättelse för året 2008
Bostadsrättsföreningen Dala 35

Styrelsen för BRF Dala35, org nr. 769604-3731 i Stockholm avger härmed årsredovisning för föreningen räkenskapsåret 2008-01-01 – 2008-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föregående ordinarie föreningsstämma hölls 2008-06-09.
Extrastämma hölls 2008-09-09.

Styrelse

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

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

Styrelsen fick efter stämman i juni följande sammansättning:

Johanna Bergman	Ordförande
Helén Hessen	Vice ordförande
Henrik Hagberg	Sekreterare
Magnus Wennman	Kassör
Cina Forsgren	Ledamot
Tove Sundberg	Ledamot
Magnus Kågström	Suppleant
Anita Ektröm-Winroth	Suppleant
Fredrik Larsson	Suppleant

- Föreningens firma tecknas av två av styrelsens ledamöter i förening.
- Styrelsen har under året hållit 15 st protokollförda sammanträden.
- Under 2008 utbetalades ett halvt basbelopp i arvode till styrelsen.
- Revisor har under året varit Eva Jansa.

Valberedning

Ann-Charlotte Högberg

Medlemmar

Under året har föreningen välkomnat följande nya medlemmar. Mikael Behrenfors (Ight 01), Marc Lundqvist (Ight 10).

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.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "J.B.", "H.", "M.B.", and "J.B.".



Verksamhetsberättelse för året 2008 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. Föreningens stadgar ändrades på föreningsstämmorna 2008-06-09 samt 2008-09-09. Ny registrering hos Bolagsverket skedde 2008-10-14.

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 Invent Observer. 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 Tomas 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 2008 innebar ny frys och nytt golv.
- Energibesiktning är utförd.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JB", "H", "MUB", and "H".



Verksamhetsberättelse för året 2008
Bostadsrättsföreningen Dala 35

-Då föreningen bebyggt vindarna justerades andelstalen per lägenhet på extrastämman den 2008-09-09. De nya andelstalen är framräknade enligt gällande praxis av Christer Boman på Forum För Fastighetsekonomi.

-Avgifterna sänktes under hösten med 15% efter att andelstalen räknats om.

Under gårdsstädningarna 2008 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, torkskåp och samtliga golv och golvlister på övre plan. Sopskåp att ställa sopkärlen i.

Underhåll hyreslägenheter bör planeras.

Renovering av fönster i trapphusen .

Ekonomi

Året 2008 var det sjunde hela verksamhetsåret för BRF Dala35 Vår ekonomi är stabil med ökade inkomster från dagisavtalet som i år ger 820784 kr inklusive fastighetsskatt om 45722 kr.

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 och fastighetsförvaltning (grundkostnad 3.000:-/månad).

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

Resultatdisposition:

Avsättning fond för yttre underhåll	-151509
Balanserad förlust	-725604
Årets resultat	5899
Summa ansamlad förlust	-871214

Styrelsen föreslår att det ackumulerade resultatet balanseras i ny räkning.

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'B' and 'MUK'.

RESULTATRÄKNING		08-01-01	07-01-01
		08-12-31	07-12-31
Intäkter			
Nettoomsättning	NOT 2	2 704 771	2 634 048
Fastighetskostnader			
Drift	NOT 3	-1 037 390	-1 116 257
Fastighetsskatt		-102 230	-191 430
Tomträttsavgäld		-386 191	-334 600
Avskrivningar		-407 889	-398 797
Summa		-1 933 700	-2 041 084
Rörelseresultat		771 071	592 964
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	NOT 4	16 370	30 604
Räntekostnader och liknande resultatposter	NOT 5	-777 891	-774 171
Resultat efter finansiella poster		9 550	-150 603
Skatter			
Inkomstskatt		-3 651	-7 753
Justerad inkomstskatt föregående år		0	1
Summa		-3 651	-7 752
Redovisat årsresultat		5 899	-158 355

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "TS", "MUB", "H", and "J.H."

BRF Dala 35

769604-3731

BALANSRÄKNING

Sid 5 (10)

20081231

20071231

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

NOT 6

Byggnader	45 113 347	45 344 501
Förbättring byggnad	417 414	497 362
Lokalförbättring	175 259	106 214
Hissombyggnad	1 056 588	1 122 625
Ombyggnad fjärrvärmecentral	204 010	212 880
Summa anläggningstillgångar	46 966 618	47 283 582

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	894	99 755
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	126 429	112 924
Summa kortfristiga fordringar	127 323	212 679

Kassa och bank

Kassa och bank	1 341 394	3 723 473
----------------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar

1 468 717 3 936 152

SUMMA TILLGÅNGAR

48 435 335 51 219 733

EGET KAPITAL OCH SKULDER

NOT 7

Bundet eget kapital

Insatser	31 792 056	31 792 056
Upplåtelseavgifter	548 374	548 374
Fond för yttre underhåll	949 750	798 241
Summa bundet eget kapital	33 290 180	33 138 671

Ansamlad förlust

Avsättning fond för yttre underhåll	-151 509	-151 509
Balanserat resultat	-725 604	-415 740
Årets resultat	5 899	-158 355
Ansamlad förlust	-871 214	-725 604

Summa eget kapital

32 418 966 32 413 067

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JB", "TH", "MUB", and "H.H.".

BRF Dala 35

769604-3731

BALANSRÄKNING

Sid 6 (10)

20081231

20071231

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

NOT 8

15 045 000

17 955 000

Kortfristiga skulder

Leverantörer

74 896

74 729

Skatteskulder

290 958

516 144

Övriga kortfristiga skulder

0

18 005

Upplupna kostnader

282 970

160 192

Förutbetalda avgifter och hyror

322 545

82 596

Summa kortfristiga skulder

971 369

851 666

SUMMA SKULDER / EGET KAPITAL

48 435 335

51 219 733

STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckningar

18 000 000

18 000 000

ANSVARSFÖRBINDELSER

INGA

INGA

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "H", "MUB", and "TS".

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%. 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.

20080101-
20081231

20070101 -
20071231

NETTOOMSÄTTNING

NOT 2

Hyra lokaler	862 875	805 941
Hyra bostäder	143 418	131 345
Avgifter	1 698 478	1 696 762
Övriga intäkter	0	0
Summa intäkter	2 704 771	2 634 048

DRIFT

NOT 3

Reserverade styrelsearvoden	-20 150	-20 150
Förändring reserverat arvode styrelsen	0	0
Reserverat revisorsarvode	-10 000	-10 000
Förändring reserverat revisorsarvode	0	4 000
Telefon	-2 031	-1 974
Porto	0	-220
Föreningsavgifter	-4 171	-4 171
Vatten	-53 995	-65 785
Fjärrvärme	-400 328	-402 087
Funktionskontroll fjärrvärme	-6 063	-21 016
El	-117 836	-138 429
Renhållning	-64 575	-60 539
Städning	-64 330	-61 077
Snöskottning	-625	-13 462
Reparation och underhåll	-85 595	-158 241
Fastighetsjour	-36 155	-3 000
Fastighetsförvaltning	-64 313	-62 738
Hisservice	-5 231	-21 457
Hiss Force	-4 250	0
Kabel-TV	-8 720	-8 492
Fastighetsförsäkring	-29 571	-26 662
Övriga fastighetskostnader	-12 938	-16 210
Främmande tjänster	-26 350	-5 525
Jubileumsfest	0	-7 734
Föreningsmöten	-3 720	0
Utsmyckning / skötsel gården	-16 443	-11 288
Summa övriga kostnader	-1 037 390	-1 116 257

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "T3", "MUB", and "H".

BRF Dala 35
769604-3731

Sid 8 (10)

	20080101- 20081231	20070101 - 20071231
Ränteintäkter	NOT 4	
Ränteintäkter	13 040	27 690
Stockholm Stads Brandförsvär	3 330	2 914
Summa	16 370	30 604
Räntekostnader	NOT 5	
Räntekostnader	-756 263	-761 899
Skatteränta	-17 413	-8 335
Bankkostnader	-4 215	-3 937
Summa	-777 891	-774 171
Byggnader	NOT 6	
Ingående anskaffningsvärde	46 230 895	46 230 895
Inköp	0	0
Utgående anskaffningsvärde	46 230 895	46 230 895
Ingående avskrivningar	-886 394	-655 240
Årets avskrivningar	-231 154	-231 154
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 117 548	-886 394
Utgående bokfört värde	45 113 347	45 344 501
Taxeringsvärde		
Byggnad	24 971 000	24 971 000
Mark	25 532 000	25 532 000
Summa	50 503 000	50 503 000
Förbättring byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	799 482	628 188
Inköp	0	171 294
Utgående anskaffningsvärde	799 482	799 482
Ingående avskrivningar	-302 120	-222 172
Årets avskrivningar	-79 948	-79 948
Utgående ackumulerade avskrivningar	-382 068	-302 120
Utgående bokfört värde	417 414	497 362
Lokalförbättring		
Ingående anskaffningsvärde	127 875	88 725
Inköp	90 925	39 150
Utgående anskaffningsvärde	218 800	127 875
Ingående avskrivningar	-21 661	-8 873
Årets avskrivningar	-21 880	-12 788
Utgående ackumulerade avskrivningar	-43 541	-21 661
Utgående bokfört värde	175 259	106 214

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "B", "H", and "MUB".

BRF Dala 35
769604-3731

Sid 9 (10)

	20080101- 20081231	20070101 - 20071231
Ombyggnad hissar		
Ingående anskaffningsvärde	1 320 736	1 320 736
Inköp	0	0
Utgående anskaffningsvärde	1 320 736	1 320 736
Ingående avskrivningar	-198 111	-132 074
Årets avskrivningar	-66 037	-66 037
Utgående ackumulerade avskrivningar	-264 148	-198 111
Utgående bokfört värde	1 056 588	1 122 625
 Ombyggnad fjärrvärmecentral		
Ingående anskaffningsvärde	221 750	0
Inköp	0	221 750
Utgående anskaffningsvärde	221 750	221 750
Ingående avskrivningar	-8 870	0
Årets avskrivningar	-8 870	-8 870
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 740	-8 870
Utgående bokfört värde	204 010	212 880

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	548 374	798 241	-567 249	-158 355
Disposition enligt stämma				-158 355	+158 355
Förändring insatser	0				
Upplåtelse lägenheter					
Avsättning till yttre fond			151 509	-151 509	
Årets resultat					5 899
Belopp vid årets utgång	31 792 056	548 374	949 750	-877 113	5 899

Skuld till kreditinstitut

NOT 8

	Kapital	Räntesats	Villkorsändring
Långivare			
Stadshypotek	4 000 000	4,75%	2009-01-30
Stadshypotek	3 150 000	4,00%	rörlig
Stadshypotek	2 000 000	4,00%	rörlig
Stadshypotek	5 895 000	4,42%	2010-03-30
Summa	15 045 000		

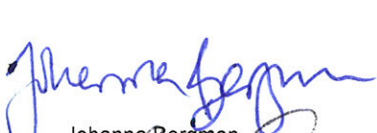
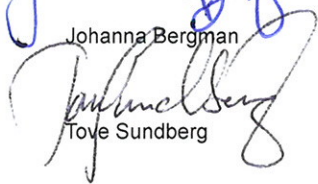
Varav kortfristig del 0

Handwritten signatures and initials in blue ink.

BRF Dala 35
769604-3731

Sid 10 (10)

Stockholm 2009-06-01


Johanna Bergman

Tove Sundberg


Cira Forsgren

Magnus Wennman


Henrik Hagberg

Helen Hessen

Min revisionsberättelse har avgetts 2009-06-07


Eva Jansa
Auktoriserad revisor

7.7
08
H
B
MUB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Dala 35

Org nr 769604-3731

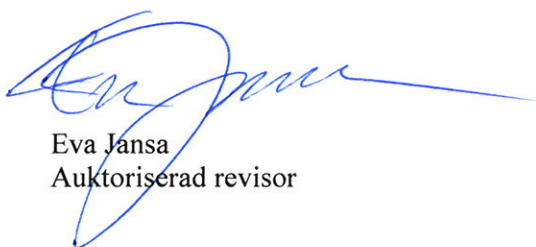
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Dala 35 för räkenskapsåret 2008-01-01 - 2008-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt 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 7 juni 2009



Eva Jansa
Auktoriserad revisor