



Brf Dala 35 Dalagatan 35 113 23 Stockholm Orgnr 769604-3731

Årsredovisning 2009 Bostadsrättsföreningen Dala 35

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Dala 35 avger härmed årsredovisning för perioden 1 januari till och med 31 december 2009.

Förvaltningsberättelse

Föreningsstämmor

Föregående ordinarie föreningsstämma hölls den 9 juni 2009. Föreningen har även hållit en extra föreningsstämma den 24 september 2009 (se vidare nedan under rubriken Fastigheten i allmänhet).

Styrelse, revisor och valberedning

Styrelsen har fram till och med den ordinarie föreningsstämman haft följande sammansättning:

Johanna Bergman, ordförande
Helén Hessen, vice ordförande
Henrik Hagberg, sekreterare
Magnus Wennman, kassör
Cina Forsgren, ledamot
Tove Sundberg, ledamot
Anita Ekström Winroth, suppleant
Magnus Kågström, suppleant
Fredrik Larsson, suppleant

Styrelsen fick vid den ordinarie föreningsstämman följande sammansättning:

Ann-Charlotte Högberg, ordförande
Johanna Bergman, vice ordförande
Henrik Hagberg, sekreterare
Taha Fazlhashemi, kassör
Helén Hessen, ledamot
Fredrik Larsson, ledamot
Magnus Kågström, suppleant
Anita Ekström Winroth, suppleant

Johanna Bergman och Magnus Kågström lämnade styrelsen den 17 november i samband med att de flyttade från fastigheten.

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Ann-Charlotte Högberg'.

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Taha Fazlhashemi'.

Styrelsen har under året haft 14 protokollförda sammanträden. Föreningens firma har under året tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening. Styrelsarvodet för 2009 uppgår till ett basbelopp i enlighet med beslut av föreningsstämman.

Revisor har under räkenskapsåret varit Eva Jansa. Revisionsuppdraget är arvoderat enligt räkning.

Föreningen har under året saknat valberedning, då det inte funnits någon som varit beredd att ta på sig uppdraget.

Nya medlemmar

Under året har 8 bostadsrättslägenheter i föreningen överlåtits:

Lägenhet nr 36 har överlåtits av Susanna Terling och Samuel Terling till Daniele Terrizzi och Ludmila Leksell.

Lägenhet nr 31 har överlåtits av Elisabeth Perlhagen till Christina Lundmark och Robin Ramm-Ericsson.

Lägenhet nr 22 har överlåtits av Johanna Bergman och Tobias Vågman till Marcus Majewski och Hanna Köhler.

Lägenhet nr 40 har överlåtits av Rickard Thunér till Mårten Rex och Richard Segerlund.

Lägenhet nr 33 har överlåtits av Magnus och Ann-Charlotte Kågström till Hanna och Fredrik Biström.

Lägenhet nr 1 har överlåtits av Mikael Behrenfors till Mattias Bergqvist och Anna Skarin.

Lägenhet nr 12 har överlåtits av Hama Biglari och Pierre och Nicole Fors.

Lägenhet nr 39 har överlåtits av Jani Jylhä och Maarit Pollari till Linnéa Moberg och Christian Havervall.

Förvärvarna har i samband med överlåtelseerna beviljats medlemskap i föreningen och överlåtarna har beviljats utträde. Vi önskar de nya medlemmarna mycket välkomna till föreningen.

Andrahandsuthyrningar

Tre andrahandsuthyrningar har beviljats under året mot bakgrund av att bostadsrättsinnehavarna tillfälligt bor och arbetar på annan ort. Andrahandsuthyrningar beviljas endast om det finns beaktansvärda skäl. Uthyrning får endast avse viss bestämd tidsperiod och godkänns endast om hyresgästen är en fysisk person.

Förvaltning och fastighetsservice

Föreningens ekonomiska förvaltning har under året skötts av Botema Fastighets AB. Föreningen har eget bankkonto i Handelsbanken.



Den tekniska förvaltningen har under året sköts av BK fastighetsservice. Tomas från BK Fastighetsservice kommer en gång i veckan och går igenom de allmänna utrymmena och byter vid behov lampor och lysrör, kontrollerar undercentral och uppdaterar driftjournalen. Han tittar även till maskinerna i tvättstugan. BK har ansvaret för att göra nya namnskyltar. BK kontaktas på brevladan@bkfastighetsservice.se eller 08-566 966 30. Observera att åtgärder som föreningen enligt stadgarna inte ska betala kommer att faktureras beställaren.

Städningen i trapphusen sköts sedan sommaren 2009 av Pousette städservice, som upphandlades på grund av att vår tidigare leverantör lade ned verksamheten.

Hisservice sköts av Kone (uppgångarna A och D) respektive S:t Eriks Hiss (uppgångarna B och C).

Hemsida

Föreningen har en egen hemsida på www.dala35.se där styrelsen lägger ut information om föreningen. Medlemmar och andra intressenter uppmanas ta del av informationen på hemsidan.

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 14 oktober 2008. I samband med problemen med golvvärmen i C-vindarna uppmärksammades även ett behov av en stadgeändring för att hantera frågan om underhållet av golvvärmesystemen. Förslaget läggs fram vid den ordinarie föreningsstämman 2010.

Fastigheten i allmänhet

Fastigheten uppfördes 1907. En omfattande ombyggnad/renovering skedde 1980. Upplåtelseformen är tomträtt.

Föreningen tillträdde fastigheten den 29 mars 2001. I fastigheten finns sedan december 2007 41 bostadsrättslägenheter, två hyresrättslägenheter och två lokaler som uthyrs till Stockholms stads utbildningsförvaltning (som barnstuga) och till Royal Caribbean Cruiselines AS. Den totala bostadsytan utgör 3067 kvadratmeter och lokalerna utgör 537 kvadratmeter.

Vindarna i trapphus A, B och C är bebyggda. Vinden i trapphus D är i nuläget obebyggd och inga bygglägen finns.

Fastigheten har en allframtidsförsäkring hos Brandkontoret. Eftersom den försäkringen inte täcker mer än en liten del av fastighetens fulla värde behövs även annan försäkring. Fastigheten har därför under året varit försäkrad i Trygg-Hansa.

Den extra föreningsstämman godkände under hösten 2009 att bostadsrättsinnehavarna högst upp i uppgång A bygger takaltaner mot gården. Arbetena har ännu inte påbörjats.

Fastighetens tekniska status

En omfattande renovering av gat- och gårdshus genomfördes under 2002 och 2003. Bland annat renoverades samtliga fasader utom den som vetter mot fastighetens inre innergård, och taken målades. Fasaden som vetter mot den inre innergården genomgick en s.k. säkerhetsrenovering under 2006. En sådan renovering håller under ca fem år. Föreningen behöver därför under de närmaste åren se över statusen på den fasaden. Spolning av stammarna genomfördes 2007. Trapphusen målades 2003. Styrelsen har under året upphandlat en målning av fönster och

balkongdörrar i trapphusen, samt vissa övriga fönster i fastigheten. Arbetena slutförs under våren 2010.

Undercentralen byttes ut i juni 2007. Ventilationsaggregatet som försörjer barnstugans lokaler byttes ut under 2006/2007.

Hissarna i gathuset byttes 2003/2004 och hissarna i gårdshuset uppfördes under 2006/2007.

Under räkenskapsåret genomfördes avtalsenligt underhåll i barnstugans lokaler vilket innebar att samtliga golv och golvlistor på övre plan byttes ut.

Styrelsen har under räkenskapsåret lagt omfattande ansträngningar på uppföljningen av vindsbygget i trapphus C och anlitate även juridisk hjälp. Detta arbete ledde till att vi kom till rätta med trilsande golvvärme i C-vinden samt förhoppningsvis även med en vattenläcka i källaren. Trots detta återstår vissa smärre åtgärder. Styrelsen hyser ännu vissa förhoppningar om att entreprenören som genomförde vindsbyggena kan förmås att genomföra dessa.

Styrelsen har efter räkenskapsårets utgång påbörjat arbetet med att upprätta en renoveringsplan för hyresrätterna samt har under räkenskapsåret samt därefter arbetat med frågan om sopkärl på gården. En takbesiktning kommer att genomföras under första halvan av 2010. Föreningen behöver även byta ut tre torkskåp i barnstugans lokaler.

Twist

Den förändring av andelstalen som genomfördes under hösten 2008 ledde till en höjning av andelstalen, och därmed avgifterna, för ett par av bostadsrätts-lägenheterna. De berörda medlemmarna har i samband därmed samt även därefter framfört krav på kompensation på grund av att den resulterande avgiftshöjningen, enligt berörda medlemmar, strider mot avtal som ingåtts mellan föreningen och medlemmarna. Styrelsen har avvisat kraven, men tvisten är ännu inte löst.

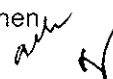
Ekonomi

Året 2009 var det åttonde hela räkenskapsåret i föreningens historia. Föreningens ekonomi är i stort beroende av, förutom månadsavgifterna, intäkterna från hyresavtalet för barnstugan, för närvarande 813 608 kronor inklusive fastighetsskatt om 45 722 kronor. Hyresavtalet med barnstugan löper dock ut under hösten 2010. Förhandlingar pågår för närvarande om villkoren för en förlängning.

Föreningen har under året haft en hel del kostnader som sammanhänger med uppföljningen av vindsbyggena i uppgång C, framför allt i anledning av trilsande golvvärmeanläggning men även juristkostnader.

Styrelsen har under året uppmärksammat stora kostnader för hisservice framför allt i uppgång B. Av den anledningen har avtalet med Storstadens hiss omförhandlats under räkenskapsåret, vilket bör leda till minskade kostnader för hisservice framledes. Föreningen har även haft ökade kostnader för fjärrvärme.

I övrigt kommer de ökade kostnaderna framför allt från höjd tomträttsavgäld. Styrelsen räknar med att man under 2010 kommer att dra nytta av lägre räntekostnader men en inte alltför avlägsen framtid räknar styrelsen med att marknadsräntorna kommer att stiga med ökande räntekostnader för föreningen som en sannolik följd. Styrelsen har under året lagt om lån om sammanlagt 5.150.000 kronor från Stadshypotek (Handelsbanken) till SEB. De omlagda lånen



löper för närvarande på tremånadersbasis. Styrelsen överväger vid varje styrelsemöte hurvida lånen bör bindas helt eller delvis.

Föreningen är från och med början av 2010 frivilligt momsregistrerad vad avser lokalen i gathuset vilket innebär att en del av föreningens momskostnader kommer att kunna dras av. Det rör sig dock inte om några större belopp.

Resultatdisposition

Avsättning fond för yttre underhåll	-151 509
Balanserad förlust	-871 214
Årets resultat	-130 399
Summa ansamlad förlust	-1 153 122

Styrelsen föreslår stämman att det ackumulerade resultatet balanseras i ny räkning.

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



RESULTATRÄKNING

		2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
Intäkter			
Nettoomsättning	NOT 2	2 579 615	2 704 771
Fastighetskostnader			
Drift	NOT 3	-1 276 999	-1 037 390
Fastighetsskatt		-105 182	-102 230
Tomträttsavgäld		-433 400	-386 191
Avskrivningar		-407 889	-407 889
Summa		-2 223 470	-1 933 700
Rörelseresultat		356 145	771 071
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	NOT 4	2 220	16 370
Räntekostnader och liknande resultatposter	NOT 5	-488 764	-777 891
Resultat efter finansiella poster		-130 399	9 550
Skatter			
Inkomstskatt		0	-3 651
Summa		0	-3 651
Redovisat årsresultat		-130 399	5 899

*all
✓*

BRF Dala 35
769604-3731
BALANSRÄKNING

Sid 7 (12)

TILLGÅNGAR	20091231	20081231
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	NOT 6	
Byggnader	44 882 193	45 113 347
Förbättring byggnad	337 466	417 414
Lokalförbättring	153 379	175 259
Hissombyggnad	990 551	1 056 588
Ombyggnad fjärrvärmecentral	195 140	204 010
Summa anläggningstillgångar	46 558 729	46 966 618
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Övriga kortfristiga fordringar	113 912	894
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	134 334	126 429
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	<i>248 246</i>	<i>127 323</i>
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	1 106 994	1 341 394
Summa omsättningstillgångar	1 355 240	1 468 717
SUMMA TILLGÅNGAR	47 913 969	48 435 335
EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT 7	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	31 792 056	31 792 056
Upplåtelseavgifter	548 374	548 374
Fond för yttre underhåll	1 101 259	949 750
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>33 441 689</i>	<i>33 290 180</i>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Avsättning fond för yttre underhåll	-151 509	-151 509
Balanserat resultat	-871 214	-725 604
Årets resultat	-130 399	5 899
<i>Ansamlad förlust</i>	<i>-1 153 122</i>	<i>-871 214</i>
Summa eget kapital	32 288 567	32 418 966

2

BRF Dala 35
769604-3731
BALANSRÄKNING

Sid 8 (12)

		20091231	20081231
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	NOT 8	14 985 000	15 045 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörer		96 181	74 896
Skatteskulder		196 957	290 958
Övriga kortfristiga skulder		64 200	0
Upplupna kostnader		165 944	282 970
Förutbetalda avgifter och hyror		117 120	322 545
Summa kortfristiga skulder		640 402	971 369
SUMMA SKULDER / EGET KAPITAL		47 913 969	48 435 335
STÄLLDA SÄKERHETER			
Fastighetsinteckningar		18 000 000	18 000 000
ANSVARSFÖRBINDELSER		INGA	INGA

ml
68

BRF Dala 35
769604-3731
TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Sid 9 (12)

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.

	20090101- 20091231	20080101- 20081231
NETTOOMSÄTTNING		
Hyra lokaler	927 496	862 875
Hyra bostäder	148 027	143 418
Avgifter	1 496 712	1 698 478
Övriga intäkter	7 380	0
Summa intäkter	2 579 615	2 704 771

NOT 2

DRIFT	NOT 3		
Reserverade styrelsearvoden	-42 800	-20 150	
Förändring reserverat arvode styrelsen	875	0	
Reserverat revisorsarvode	-10 000	-10 000	
Telefon	-1 607	-2 031	
Föreningsavgifter	-4 486	-4 171	
Vatten	-54 396	-53 995	
Fjärrvärme	-439 831	-400 328	
Funktionskontroll fjärrvärme	-6 063	-6 063	
El	-112 438	-117 836	
Renhållning	-69 663	-64 575	
Städning	-41 078	-64 330	
Snöskottning	-11 150	-625	
Reparation och underhåll	-191 789	-85 595	
Fastighetsjour	-37 860	-36 155	
Fastighetsförvaltning	-70 891	-64 313	
Hisservice	-78 588	-5 231	
Hiss Force	-4 313	-4 250	
Kabel-TV	-9 068	-8 720	
Fastighetsförsäkring	-32 037	-29 571	
Övriga fastighetskostnader	-4 990	-12 938	
Främmande tjänster	-48 213	-26 350	
Föreningsmöten	-6 514	-3 720	
Utsmyckning / skötsel gården	-100	-16 443	
Summa övriga kostnader	-1 276 999	-1 037 390	

aut
y

BRF Dala 35
769604-3731

Sid 10 (12)

		20090101- 20091231	20080101- 20081231
Ränteintäkter	NOT 4		
Ränteintäkter		0	13 040
Stockholm Stads Brandförsvär		2 220	3 330
Summa		2 220	16 370
Räntekostnader	NOT 5		
Räntekostnader		-473 933	-756 263
Skatteränta		-8 928	-17 413
Bankkostnader		-5 903	-4 215
Summa		-488 764	-777 891
Byggnader	NOT 6		
Ingående anskaffningsvärde		46 230 895	46 230 895
Inköp		0	0
Utgående anskaffningsvärde		46 230 895	46 230 895
Ingående avskrivningar		-1 117 548	-886 394
Årets avskrivningar		-231 154	-231 154
Utgående ackumulerade avskrivningar		-1 348 702	-1 117 548
Utgående bokfört värde		44 882 193	45 113 347
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	799 482
Inköp		0	0
Utgående anskaffningsvärde		799 482	799 482
Ingående avskrivningar		-382 068	-302 120
Årets avskrivningar		-79 948	-79 948
Utgående ackumulerade avskrivningar		-462 016	-382 068
Utgående bokfört värde		337 466	417 414
Lokalförbättring			
Ingående anskaffningsvärde		218 800	127 875
Inköp		0	90 925
Utgående anskaffningsvärde		218 800	218 800
Ingående avskrivningar		-43 541	-21 661
Årets avskrivningar		-21 880	-21 880
Utgående ackumulerade avskrivningar		-65 421	-43 541
Utgående bokfört värde		153 379	175 259

aut
08

	20090101- 20091231	20080101- 20081231
Ombyggnad hissar		
Ingående anskaffningsvärde	1 320 736	1 320 736
Inköp	0	0
Utgående anskaffningsvärde	1 320 736	1 320 736
Ingående avskrivningar	-264 148	-198 111
Årets avskrivningar	-66 037	-66 037
Utgående ackumulerade avskrivningar	-330 185	-264 148
Utgående bokfört värde	990 551	1 056 588
 Ombyggnad fjärrvärmecentral		
Ingående anskaffningsvärde	221 750	221 750
Inköp	0	0
Utgående anskaffningsvärde	221 750	221 750
Ingående avskrivningar	-17 740	-8 870
Årets avskrivningar	-8 870	-8 870
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 610	-17 740
Utgående bokfört värde	195 140	204 010

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	949 750	865 315	5 899
Disposition enligt stämman				5 899	-5 899
Förändring insatser	0				
Upplåtelse lägenheter		0			
Avsättning till yttre fond			151 509	151 509	
Årets resultat					-130 399
Belopp vid årets utgång	31 792 056	548 374	1 101 259	1 022 723	-130 399

Skuld till kreditinstitut

NOT 8

	Kapital	Räntesats	Villkorsändring
Långivare			rörlig
Stadshypotek	4 000 000	1,37%	rörlig
SEB	5 150 000	1,27%	2010-03-30
Stadshypotek	5 835 000	4,42%	
Summa	14 985 000		

Varav kortfristig del

0
aut

aut
07

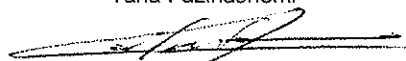
BRF Dala 35
769604-3731

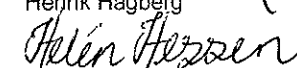
Sid 12 (12)

Stockholm 2010-05-12

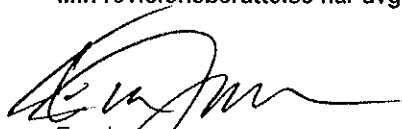

Ann-Charlotte Högberg


Taha Fazlhashemi


Fredrik Larsson


Henrik Hagberg

Helen Hessen

Min revisionsberättelse har avgetts 2010-06-02


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 2009-01-01 - 2009-12-31. 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 2 juni 2010



Eva Jansa
Auktoriserad revisor