

Årsredovisning

för

BRF Dala 35

769604-3731

Räkenskapsåret 2015

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Tilläggsupplysningar	10

Styrelsen för BRF Dala 35 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Valkyrian 19 med adress Dalagatan 35 i Stockholm. Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-05-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-03-02 och nuvarande stadgar registrerades 2015-10-09 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Valkyrian 19	2001	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt till föreningen sedan 2001. Tomträttsavtalet gäller oförändrat till och med 2016-11-30.

Fastigheten har en allframtidsförsäkring hos Brandkontoret. Eftersom den försäkringen inte täcker mer än en liten del av fastighetens fulla värde är fastigheten även försäkrad i Trygg-Hansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme (förutom vindslägenheter i gårdshuset som har eluppvärmd vattenburen golvvärme).

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1907 och består av 2 flerbostadshus i 5 till 6 våningar.

Byggnadernas totalyta uppgår enligt taxeringsbeskedet till 3607 kvadratmeter. Föreningen upplåter 39 lägenheter med bostadsrätt om 2929 kvadratmeter, 2 lägenheter med hyresrätt om 141 kvadratmeter samt 537 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 39 lägenheter med bostadsrätt och 2 lägenheter med hyresrätt samt 2 lokaler.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
0	13	15	11	2	0

22
AK
HL
av. JL

I lokalen bedrivs följande verksamheter

Verksamhet	Yta	Löptid t.o.m.
Förskola	463	2018-09-30
Kontor	74	2018-07-31

Föreningen har 0 garageplatser samt 0 parkeringsplatser.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende kontorslokalen mot gatan.

Byggnadernas tekniska status

Fastigheten är generellt i mycket gott skick. Styrelsen har tagit ett enhälligt beslut att alltid jobba för att fastighetens skick ska vara mycket gott. Föreningen följer en underhållsplan som upprättades senast 2014 och som är under revision.

Underhållsplanen är ett utmärkt verktyg för att skapa trygghet i boendet och säkra fastighetens värde över tiden. Betydande renoveringar enligt underhållsplan som planeras för de kommande åren inkluderar fönstermålning, tak- och stuprörsmodernisering samt en ny sopstation.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema Förvaltnings AB

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Övriga avtal

- Teknisk förvaltning - SBC
- Fastighetsskötsel - T&T
- Städning - T&T
- Entrémattor på nedre plan i fyra uppgångar - Carpeting AB
- Hissar S:t Eriks Hiss, uppg A-D
- Mathiss i lokal (förskola) - S:t Eriks hiss

Medlemsinformation

Antalet lägenheter i föreningen är 41 st varav 39 är medlemslägenheter.

Av föreningens medlemslägenheter har 8 överlåtit under året samt 2 nya medlemmar har tillkommit genom gåvobrev.

Antal medlemmar 2015-01-01:	59
Tillkommande medlemmar under 2015:	13
Avgående medlemmar under 2015:	14
Antal medlemmar 2015-12-31:	58

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AC", "ML", and "JC".

Under 2015 har 1 förfrågning och 1 andrahandsupplåtelse beviljats av styrelsen. Uthyrningen är under bestämd period och endast till fysisk person.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Föreningen har en egen hemsida, www.dala35.se, där information kring föreningen finns. Styrelsen har varit aktiv under året med att uppdatera den egna hemsidan. All viktig information skall finnas tillgängligt/publicerad för medlemmarna. Även kontaktmejl till styrelsen finns kopplat via hemsidan.

Möjligheten att registrera sig för nyhetsuppdateringar finns också inlagd på hemsidan. Styrelsen arbetar också för att information skall nå alla medlemmar och hyresgäster. Först och främst via hemsidan, information på anslagstavla i uppgångarna eller, i vissa fall, direkt i brevinkasten.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning fram till ordinarie föreningsstämma 2015-06-02.

Adam Eisen	Ledamot	Ordförande
David Nordberg	Ledamot	Vice ordförande
Gunilla Jernselius	Ledamot	Sekreterare
Johan Lindahl	Ledamot	Kassör
Andreas Felicetti	Ledamot	
Hanna Liljenroth	Ledamot	
Jeanette Lundberg	Suppleant	
Carina Wallner	Suppleant	

Styrelsen fick vid den ordinarie föreningsstämman 2015-06-02 följande sammansättning:

Adam Eisen	Ledamot	Ordförande
Johan Lindahl	Ledamot	Vice ordförande
Marie-Louise Jonsson	Ledamot	Sekreterare
Andreas Felicetti	Ledamot	Kassör
Annika Varnäs	Ledamot	
Gunilla Jernselius	Suppleant	
Murat Nilson	Suppleant	

Föreningen firmatecknas av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året, förutom konstituerande styrelsemöte, avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jörgen Schumacher är föreningens externa revisor. Revisorsuppdraget är arvoderat enligt räkning.

Valberedning

Izabela Eriksson och David Nordberg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2 juni 2015. Inga extra stämmor har hållits under året.

Handwritten signatures: JA, AR, HL, N, JC

Utförda investeringar och underhållsarbeten

Genomförd åtgärd	År
Obligatorisk ventilationskontroll/åtgärddar OVK på förskolan.	2015
Ventilationen tillhörande lägenheter i uppg. B har bytts ut.	2015
Upprättande av BRANDSÄKERHET via appen BUS.	2015
Fastighetens två stora träd på gården har beskurits.	2015
Nya balkonger monterade till lgh 11,17,19 och 23.	2015
Cykelrummet källare D flyttad till källare A.	2015
Utökad lokalyta för gatulokalen (uthyrd).	2015
Målning/tapetsering av sovrum i hyresrätt uppg. D (lgh 35).	2015
Justering/flytt mellan källarförråd till lgh 39 och 41.	2015
Betydande reparation på hiss i uppg. D.	2015
Renovering av bakgården, inkl. mur, mark och brunn.	2015
Byte av ventiler och avloppsrör i gatulokal.	2015
Renovering av fasaden på gårdshuset	2014
Rensning av ventilationsrör och byte spiskåpa i hyresläg uppg A (lgh 3)	2014
Slipning av golv i kontorslokalen	2014
Renovering i hyreslägenhet uppg D (lgh 35)	2014
Nytt takfläkt i Uppgång A	2014
Renovering av mathissen i förskolans lokal	2013
Ommålat yttertak på gatuhuset (ett av två hus)	2013
Obligatorisk ventilationskontroll - OVK	2013
Automatisk öppning av stora porten, in/utgång	2013
Två nya tvättmaskiner och ny torktumlare	2013
Avloppsspolning av 6 st. gårdsbrunnar	2013
Stam- avloppsspolning	2012
Takrenovering på gat- och gårdshus	2012
Lägenheterna anslöts till Bredbandsbolagets nät	2012
Renovering av hyresrätter	2012
Fastighetens tre stora träd har beskurits	2012
Fastigheten ansluten till Stokab fibernät	2011
Ny tryckökningspump för vatten	2011
Köksrenovering i hyresrätter	2011
Omputsning/renovering av fasad mot inre innergården	2011
Ny fläktmotor ventilation barnstugan	2011
Målning av fönster och balkongdörrar trapphus	2010
Spolning av stammar	2007
Ny undercentral	2007
Renovering av trapphusen	2003
Ommålning av taket	2003
Omputsning av fasad	2003
Rörstambyte	1980
Elstambyte	1980

21

AR
K/L
AV JC

Händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Föreningen ingick i ett avtal med SBC i början på 2015 för Fastighetsförvaltning samt Fastighetsskötsel (via SBCs dotterbolag, T&T Förvaltning AB).

Under sommaren 2015 gjordes en renovering på bakgården som förskolan använder under dagtid. Muren som delar mot fastigheten Hälsingegatan 14 helrenoverades. Ny plåt monterad på överdel för att skydda muren. Arbetet utfördes av *BVS Stockholm AB*.

Under sommaren omförhandlades hyreskontraktet för lokalen mot gatan och föreningen fick en ny hyresgäst, Recadero AB.

Under hösten 2015 omförhandlades avtalet med Fastighetsförvaltningen/förskolan. Avtalet gäller 3 år.

Under 2015 inbjöds föreningens medlemmar till vår- och höststädning. Möjligheten att rensa källarförråd till inhyrd bortforsling av grovsopor erbjöds till samtliga boende i föreningen.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Händelser

- * Avgiftshöjning med 7% fr.o.m. 2016-04-01.
- * Påbörjandet av tak- och stuprörs renovering, inkl. värmekabelinstallation.
- * Vattenläckage i förskolan kök. Under utredning.

Planerade åtgärder

- * Fönstermålning.
- * Fortsatt iordningställande av innergården (förskolan).
- * Söpkärshuset.
- * Lås och säkerhet på trapphus- och källardörrar.
- * Renovering av hissar i A och D.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets resultat visar ett bokföringsmässigt underskott men föreningen har fortsatt god likviditet (kassa).

Sedan 2009 har BRF Dala35 haft flera år av negativt resultat efter avskrivningar. Det negativa resultatet har växt sedan 2011 och situationen har flaggats som ohållbar vid årsstämmor. Orsaken har varit en ständig ökning av föreningens driftkostnader/utgifter, vilka har mer än fördubblats sedan 2002. Under samma period har dock föreningens intäkter endast ökat med ca 125%. Under de senaste åren har resultatet efter avskrivningar försämrats då föreningen har behövt göra en del större renoveringar, t.ex. gårdshusets fasad och ombyggnad av bakgården. Utan den ovanligt låga räntenivån hade situationen sett ännu sämre ut.

Under 2015 har styrelsen arbetat hårt med att förbättra intäktssidan genom omförhandling av hyresavtal för föreningens lokaler. Detta har lett till ett glädjande resultat med en betydande ökning av hyresintäkter.

Samtidigt som hyresintäkterna har höjts så har styrelsen även sett ett något större behov av renoveringarna i fastigheten. Under 2016 står föreningen inför en ommålning av fönster samt modernisering av tak och stuprör. Utöver detta så finns planer att i närtid bygga en snyggare och funktionell sopstation samt att förbättra säkerheten i huset.

Trots ständigt ökande kostnader och behov av renoveringar har föreningen i princip inte haft en avgiftshöjning på många år. Konsekvensen ses i det negativa resultatet de senaste åren. Genom att konsekvent ha ett negativt resultat efter avskrivningar genererar inte föreningen ett överskott som motsvarar den årlig värdeminskning på

A2
ML
Av. JC

fastigheten. Även om kassaflödet idag är plus-minus noll har föreningen inte möjlighet att göra låneamorteringar, sätta av medel för framtida renoveringar eller klara ett högre ränteläge.

Mot bakgrund av detta har styrelsen för avsikt att se över avgiften under första kvartalet 2016, för att återställa en starkare balans iden långsiktiga ekonomin.

Det är även viktigt att nämna att avskrivningsregler har ändrats, vilket gör att en renovering numera måste skrivas av direkt i det året den uppstår.

Årsavgifter

Avgifterna för föreningens bostäder var oförändrade under perioden 2008-09-30 till 2015-12-31. Årsavgifterna har därmed varit oförändrade i 87 månader, men kommer att höjas 2016-04-01.

Lån

Föreningen har sammanlagt 3 stycken lån, alla placerade i SEB. Sammanlagt 15 148 951 kr. Se not 10.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att betala fastighetsskatt/fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt betalas för lokaler med 1 % av lokalernas taxeringsvärde. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift om 1 243 kr per bostadslägenhet. Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Under året fastställdes den nya tomträttsavgiften för förening. Den nya tomträttsavgiften fr.o.m. 2016-12-01 blir 480 100 kronor. Avtalet gäller i 10 år.

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning (tkr)	2854	2745	2733	2690
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-674	-626	-664	-784
Årsavg per kvm bostadsrättsyta (kr)	511	511	511	511
Lån per kvm bostadsrättsyta (tkr)	5	5	5	5
Soliditet (%)	64	65	67	67

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 959 161
årets förlust	-673 732

-5 632 893

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond enligt stadgarna	229 005
i ny räkning överföres	-5 861 898

-5 632 893

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Handwritten signatures: *AE*, *ML*, *JL*, and *AV.*

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	1	2 828 204	2 738 399
Övriga intäkter	2	26 105	6 300
Summa rörelseintäkter		2 854 309	2 744 699
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 433 310	-1 395 296
Driftkostnader	4	-1 055 447	-844 750
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-227 011	-176 686
Personalkostnader	6	-43 920	-35 362
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-591 647	-609 321
Summa rörelsekostnader		-3 351 335	-3 061 415
Rörelseresultat		-497 026	-316 716
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-176 706	-309 163
Summa finansiella poster		-176 706	-309 163
Resultat efter finansiella poster		-673 732	-625 879
Resultat före skatt		-673 732	-625 879
Årets resultat		-673 732	-625 879

AV JC

Balansräkning

Not

2015-12-31

2014-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

7, 8

44 118 656

44 736 353

Summa materiala anläggningstillgångar

44 118 656

44 736 353

Summa anläggningstillgångar

44 118 656

44 736 353

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

14 397

15 162

Förutbetalda kostnader

163 579

154 701

Summa kortfristiga fordringar

177 976

169 863

Kassa och bank

950 559

612 194

Summa omsättningstillgångar

1 128 535

782 057

SUMMA TILLGÅNGAR

45 247 191

45 518 409

ns

*AE
ML
SL*

Balansräkning

Not

2015-12-31

2014-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

9

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

31 792 056

31 792 056

Upplåtelseavgift

548 374

548 374

Fond för yttre underhåll

2 398 357

2 169 352

Summa bundet eget kapital

34 738 787

34 509 782

Ansamlad förlust

Balanserad förlust

-4 959 161

-4 104 277

Årets resultat

-673 732

-625 879

Summa ansamlad förlust

-5 632 893

-4 730 156

Summa eget kapital

29 105 894

29 779 626

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

15 103 390

15 133 764

Övriga skulder

129 200

109 200

Summa långfristiga skulder

15 232 590

15 242 964

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

45 561

60 748

Leverantörsskulder

134 928

125 114

Aktuella skatteskulder

1 456

16 829

Upplupna kostnader

238 581

190 387

Förutbetalda avgifter och hyror

477 348

95 977

Övriga skulder

10 833

6 765

Summa kortfristiga skulder

908 707

495 819

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

45 247 191

45 518 409

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

18 600 000

18 600 000

18 600 000

18 600 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

AE
KC
X
Av.

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre företag.

Årsredovisningen upprättas enligt BFAR 2009:1. Oförändrad redovisningsprincip jämfört med föregående år.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Hyresintäkterna periodiseras i enlighet med hyresavtal varvid endast en del av intäkten som avser aktuell period redovisas. Detta innebär att förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter. Hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktets löptid.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,00
Lokalförbättringar	10,00
Hiss	5,00
Ombyggnad fjärrvärmecentral	4,00
Fönsterrenovering	5,00
Hyresrätter	10,00

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avsättningar

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3 % av taxeringsvärdet.

Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4

Handwritten mark

Handwritten initials and marks

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2015	2014
Årsavgifter	1 496 712	1 496 712
Hyra	169 062	169 635
Hyra lokal ej moms	921 902	858 702
Fast.skatt ej moms	78 558	80 486
Hyra lokal m moms	147 500	120 000
Fast.skatt m moms	14 470	12 864
	2 828 204	2 738 399

Not 2 Övriga intäkter

	2015	2014
Övr ersättningar och intäkter	4 995	500
Brandkontoret	0	3 635
Balkongavgift	8 658	2 165
Överlåtelseavgift och pant.avg	12 452	0
	26 105	6 300

Not 3 Fastighetskostnader

	2015	2014
Reparation och underhåll	-539 278	-666 286
Markytor, trädgård	-13 963	-18 284
El	-91 130	-106 302
Värme	-459 172	-457 290
Funktionskontr fjärrvärme	-6 349	-6 349
Vatten och avlopp	-61 229	-48 888
Sophämtning	-71 155	-64 529
Källsortering	-34 123	-27 368
Övriga reparationer lokaler	-149 040	0
Övriga reparationer hyresgäst	-7 871	0
	-1 433 310	-1 395 296

Not 4 Driftkostnader

	2015	2014
Städning	-82 598	-2 638
Obl besiktningkost OVK,hiss	-6 465	-6 654
Hisservice	-182 047	-77 596
Entrémattor	-10 133	-10 074
Övriga fastighetskostnader	-15 436	-7 961
Fastighetsförsäkring	-47 167	-45 176
Tomträttsavgäld	-433 400	-433 400
Kabel-tv	-10 872	-10 884
Fastighetsskatt	-144 313	-143 247

20
AR
ML
JC

Snöröjning	-8 481	-7 175
F-skötsel	-114 535	-99 945
	-1 055 447	-844 750

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2015	2014
Fastighetsförvaltning	-68 219	-68 219
Bankkostnader	-3 598	-3 544
Övriga förvaltningskostnader	-672	-1 799
Telefon	-3 410	-2 786
Revisionsarvoden	-15 000	-15 000
Förändr res. revisionsarvode	-810	-437
Konsulttjänster	-128 774	-78 279
Föreningsavgift	-4 950	-4 950
Porto	-1 578	-1 672
	-227 011	-176 686

Not 6 Personalkostnader

	2015	2014
Styrelsearvoden inkl. soc. avg	-44 500	-44 400
Förändr res arvode styrelse	580	9 038
	-43 920	-35 362

Not 7 Byggnader

	2015	2014
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	46 230 895	46 230 895
Utgående anskaffningsvärde	46 230 895	46 230 895
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-2 735 626	-2 273 318
Årets avskrivningar enligt plan	-462 308	-462 308
Utgående avskrivning enligt plan	-3 197 934	-2 735 626
Planenligt restvärde vid årets slut	43 032 961	43 495 269
Taxeringsvärde		
Byggnad	36 600 000	36 600 000
Mark	39 735 000	39 735 000
	76 335 000	76 335 000
Fördelning av taxeringsvärde		
Bostäder	67 000 000	67 000 000
Lokaler	9 335 000	9 335 000
	76 335 000	76 335 000

N
AR
ML
JC

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början - ombyggnad	3 097 611	3 097 611
Utgående anskaffningsvärde	3 097 611	3 097 611

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-1 856 527	-1 709 514
Årets avskrivningar enligt plan	-129 339	-147 013
Utgående avskrivning enligt plan	-1 985 866	-1 856 527

Planenligt restvärde vid årets slut	1 111 745	1 241 084
--	------------------	------------------

Planenligt restvärde vid årets slut byggnader

Byggnader	43 032 961	43 495 269
Ombyggnad	1 111 745	1 241 084
	44 144 706	44 736 353

Not 8 Balkonginbetalningar & balkongleverantör

	2015-12-31	2014-12-31
Balkonginbetalningar	-620 100	0
Balkongleverantör	594 050	0
	-26 050	0

Not 9 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för UH	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	31 792 056	548 374	2 169 352	-4 104 277	-625 879
Disp av föreg. års resultat				-625 879	625 879
Förändring under året	0	0	229 005	-229 005	-673 732
	31 792 056	548 374	2 398 357	-4 959 161	-673 732

Av. SC

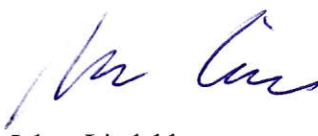
Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
SEB	0,71	2017-11-28	5 150 000	5 150 000
SEB	0,77	2016-02-28	4 000 000	4 000 000
SEB	0,45	2016-08-28	5 998 951	6 044 512
			15 148 951	15 194 512
Kortfristig del av långfristig skuld			45 561	60 748

Stockholm den 9/5-2016


Adam Eisen


Johan Lindahl


Andreas Felicetti


Marie-Louise Jonsson


Annika Varnäs

Min revisionsberättelse har lämnats *den 12 maj 2016*


Jörgen Schumacher
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Dala 35

Org. nr 769 604 - 3731

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Dala 35 för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i årsredovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Dala 35 för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stocksund den 12 maj 2016



Jörgen Schumacher

Auktoriserad revisor