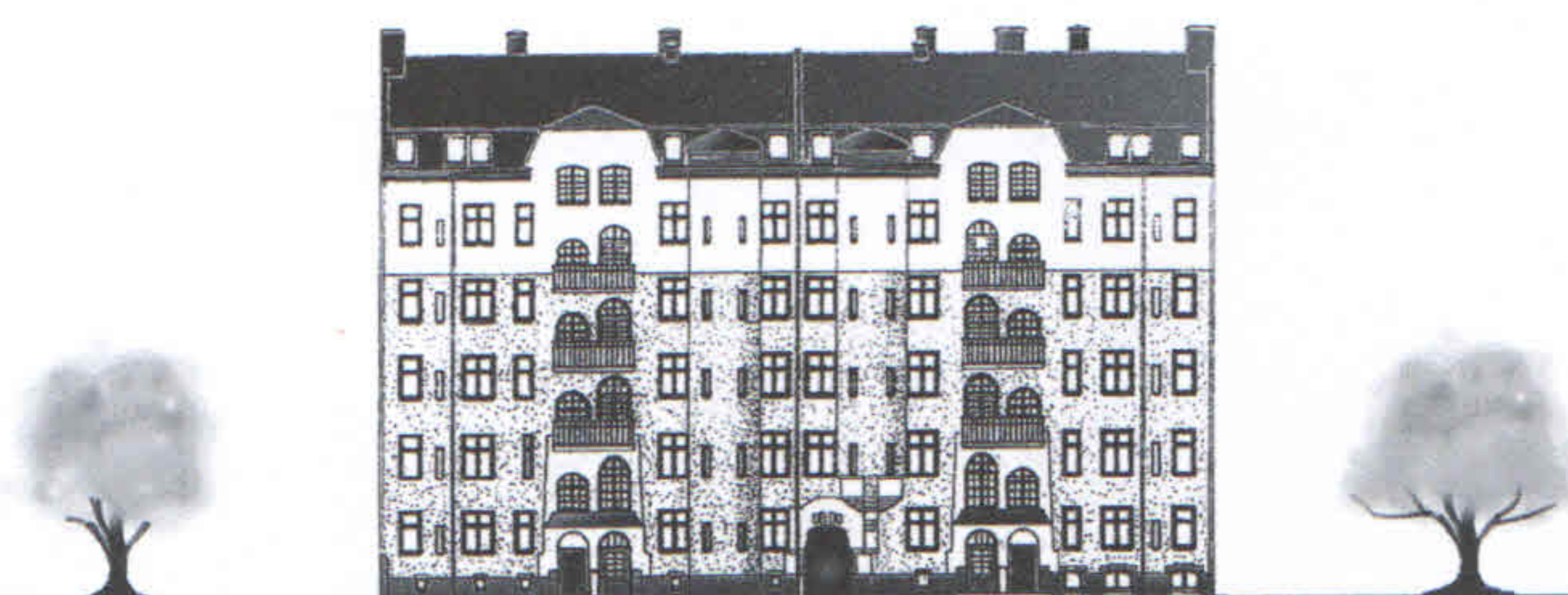




Årsredovisning

för

BRF Dala 35

769604-3731

Räkenskapsåret 2016

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Tilläggsupplysningar	10

Styrelsen för BRF Dala 35 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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

Grundfakta om föreningen

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Valkyrian 19 med adress Dalagatan 35 och 37 i Stockholm. Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-05-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-03-02 och nuvarande stadgar registrerades 2015-10-09 hos Bolagsverket. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

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 2026-11-30.

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, varav 2929 kvadratmeter utgör bostadsrättsyta och 564 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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AR", "JC", "Guj", and others.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter

Verksamhet	Yta	Löptid t.o.m.
Förskola	463	2018-09-30
Kontor	101	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 uppdaterades 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 det kommande året inkluderar slutförandet av fönstermålningsprojektet som påbörjades i slutet av 2016 och förväntas slutföras under våren 2017, avloppsspölning/filmning och förbättring av lås- och säkerhetssystemet.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema Förvaltnings AB

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Övriga avtal

- Värmeslingor takrännor/stuprör/snöskottning Dimson AB
- Teknisk fastighetsförvaltning SBC
- Fastighetsskötsel SBC
- Städning TTF
- Entrémattor på nedre plan i fyra uppgångar Carpeting AB
- Hissar uppg. B och C S:t Eriks Hiss
- Hissar uppg. A och D Kone
- Mathiss i lokal (förskola) S:t Eriks Hiss

Utförda investeringar och underhållsarbeten under tidigare år

Genomförd åtgärd	År
Renovering av mark/dräneringen mot grannen Dalagatan 39.	2016
Åtta sopkärllshus med inkastlucka placerade på sopområdet.	2016
Markberedning för sopområdet samt ny utomhusbelysning.	2016
Nytt staket mot grannen Dalagatan 33.	2016
Platsbyggda sittbänkar och ny sandlåda på innergården.	2016
Ny balkong monterad till lgh 22.	2016
Bakre innergården renoverad med låsbar grind och konstgräsmatta i "lilla" lekområdet.	2016
Fasadskada mot Dalagatan åtgärdad.	2016
Taksäkerheten, justerad på fastighetens båda hustak.	2016
Värmekabel installerad i takrännor och stuprör.	2016
Försäkringsrenovering efter fuktskada i förskolan påbörjades	2016
Renovering av fönster påbörjad (klart till våren 2017)	2016

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

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 västra fasaden på gårdshuset.	2014
Rensning av ventilationsrör och byte spiskåpa i hyresrätt (lgh 3).	2014
Slipning av golv i kontorslokalen gatan.	2014
Renovering i hyreslägenhet uppg. D (lgh 35).	2014
Nytt takfläkt i uppg. 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
Avloppsspölning av 6 st. gårdsbrunnar.	2013
Stam- avloppsspölning.	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 (lgh 3 och 35).	2011
Lagning/renovering av fasad mot bakgården.	2011
Ny fläktmotor ventilation barnstugan.	2011
Målning av fönster och balkongdörrar trapphus.	2010
Spölning av stammar.	2007
Ny undercentral, källare A.	2007
Ny balkong monterad till lgh 33.	2007
Nya balkonger monterade till lägenheter.	2004
Renovering av trapphusen.	2003
Ommålning av taket.	2003
Omputsning/tvätt av fasad mot gården och Dalagatan.	2002/2003
Rörstambyte.	1980
Elstambyte.	1980

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Under våren 2016 genomförde Dimson AB ett projekt för att förbättra taksäkerheten och installera värmeslingor på både gatu- och gårdshus.

Under sommaren 2016 gjordes en uppfräschning av bakgården som förskolan använder under dagtid. Konstgräs och nya staket installerades för att förbättra miljön och underlätta underhållsarbete.

[Handwritten signatures and initials]

Under sommaren förbättrade föreningen sophantering och miljön med en ny sopstation inkl. markanpassning och belysning. Arbetet utfördes av *BVS Stockholm AB*.

Under hösten genomfördes omläggning av mark och dränering i anslutning till Dalagatan 39 för att hindra fuktproblem. Arbetet utfördes av *BVS Stockholm AB*.

Under 2016 uppstod en större vattenläckage i förskolans kök. Försäkringsärendet och återställande av vattenskadan börjades under 2016 och avslutas under våren 2017.

Under 2016 inbjöds föreningens medlemmar till vår- och höststädningsmöte. 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

- * Återställande av vattenskadan i förskolan.
- * Slutförandet av målning av yttre fönster.
- * Avlopp- och stamspolning. Filmning av stammar

Planerade åtgärder

- * Lås och säkerhet på trapphus- och entrédörr.

Medlemsinformation

Antalet lägenheter i föreningen är 41 stycken, varav 39 är medlemslägenheter.

Av föreningens medlemslägenheter har 5 stycken överlåtits under 2016, lgh 5, 10, 15, 31 och 41. En ytterligare ny medlem har tillkommit, lgh 26. Medlemskapet har överlåtits genom bouppteckning.

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

Under 2016 har 1 ny förfrågning och 1 andrahandsupplåtelse beviljats av styrelsen. Uthyrningen är under bestämd period och endast till fysisk person. Föreningen har under 2016 två andrahandsuthyrningar.

Föreningen har en egen hemsida, www.dala35.se, där information kring föreningen finns. Styrelsen är angelägen om att allmän information skall finnas tillgängligt/publicerad för medlemmarna. Även kontaktmejl till styrelsen finns kopplat via hemsidan. Styrelsen arbetar också för att viktig information skall nå alla medlemmar och i vissa fall hyresgäster. Först och främst via styrelsemejl, information på föreningens hemsida och anslagstavla i uppgångarna och i vissa fall direkt i brevinkast.

Styrelsen

Styrelsen hade följande sammansättning fram till ordinarie föreningsstämma 2016-05-30:

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

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

Styrelsen fick vid den ordinarie föreningsstämman 2016-05-30 följande sammansättning:

Adam Eisen	Ledamot	Ordförande
Michael Gegerfeldt	Ledamot	Vice ordförande
Gunilla Flodin Jernselius	Ledamot	Sekreterare
Johan Lindahl	Ledamot	Kassör
Annika Varnäs	Ledamot	
Marie-Louise Jonsson	Suppleant	
Jeanette Lundberg	Suppleant	

Föreningen firmatecknas av två styrelseledamöter i föreningen.

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

Revisor

Jörgen Schumacher Auktoriserad revisor, ordinarie
Revisorsuppdraget är arvoderat enligt räkning.

Valberedning

Andreas Felicetti och Marie-Louise Jonsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 30 maj 2016. Inga extra stämmor har hållits under året.

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. Utan den ovanligt låga räntenivån hade situationen sett ännu sämre ut.

Mot bakgrund av detta bestämde styrelsen under 2016 att höja avgifterna med 7% för att återställa en starkare balans i den långsiktiga ekonomin.

Årsavgifter

Avgifterna höjdes med 7% under 2016.

Lån

Föreningen har sammanlagt 3 stycken lån, alla placerade i SEB. Sammanlagt 15 194 512 kr. Se not 10.

AS JL
Qui p/ ell

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 1 268 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 (Tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	3 630	2 854	2 745	2 733	2 690
Resultat efter finansiella poster	90	-674	-626	-664	-784
Soliditet (%)	64	64	65	67	67
Årsavg. per kvm bostadsrättsyta (kr)	538	511	511	511	511
Lån per kvm bostadsrättsyta (tkr)	5	5	5	5	5

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre UH	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	31 792 056	548 374	2 398 357	-4 959 161	-673 732	29 105 894
Disp av föreg års resultat				-673 732	673 732	0
Förändring under året			281 937	-281 937	89 720	89 720
Belopp vid årets utgång	31 792 056	548 374	2 680 294	-5 914 830	89 720	29 195 614

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 861 897
årets vinst	89 720
	-5 772 177

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond enligt stadgarna	281 937
i ny räkning överföres	-6 054 114
	-5 772 177

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

22

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 150 909	2 828 204
Övriga rörelseintäkter	2	490 077	26 105
Summa rörelseintäkter		3 640 986	2 854 309
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 219 329	-1 270 050
Driftskostnader	4	-1 287 155	-1 218 707
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-234 515	-227 011
Personalkostnader	6	-40 000	-43 920
Avskrivningar	7	-659 066	-591 647
Summa rörelsekostnader		-3 440 065	-3 351 335
Rörelseresultat		200 921	-497 026
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		114	47
Räntekostnader och liknande resultatposter		-111 315	-176 753
Summa finansiella poster		-111 201	-176 706
Resultat efter finansiella poster		89 720	-673 732
Årets resultat		89 720	-673 732

AR JL
Gus' N
JL

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	44 496 939	44 118 656
Summa materiella anläggningstillgångar		44 496 939	44 118 656
Summa anläggningstillgångar		44 496 939	44 118 656
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 212	2 900
Övriga fordringar		9 699	11 497
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		178 130	163 579
Summa kortfristiga fordringar		195 041	177 976
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 089 691	950 559
Summa kassa och bank		1 089 691	950 559
Summa omsättningstillgångar		1 284 732	1 128 535
SUMMA TILLGÅNGAR		45 781 671	45 247 191

AK JL
Gefi JV all

Balansräkning

Not

2016-12-31

2015-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

32 340 430

32 340 430

Fond för yttre underhåll

2 627 362

2 398 357

Summa bundet eget kapital

34 967 792

34 738 787

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-5 861 897

-4 959 161

Årets resultat

89 720

-673 732

Summa ansamlad förlust

-5 772 177

-5 632 893

Summa eget kapital

29 195 615

29 105 894

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

15 673 016

15 148 951

Övriga skulder

129 200

129 200

Summa långfristiga skulder

15 802 216

15 278 151

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

109 071

134 928

Skatteskulder

15 337

1 456

Övriga skulder

12 269

10 833

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

647 163

715 929

Summa kortfristiga skulder

783 840

863 146

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

45 781 671

45 247 191

✓

AZ JL
Qui N *de*

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Årsavgifter och hyror intäktsförs i samband med avisering/fakturerings vilken sker kvartalsvis för lokalhyresgästen och för bostadsrättshavare.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillämpade avskrivningstider (år):

Byggnader	100
Lokalförbättringar	10
Hiss	5
Ombyggnad fjärrvärmecentral	4
Fönsterrenovering	5
Hyresrätter	10
Soprum	15
Takvärmeanläggning	15

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

2

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 1 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter	1 575 289	1 496 712
Hyror bostäder	170 330	169 062
Hyror lokaler	1 297 500	1 069 402
Fast.skatt	107 790	93 028
	3 150 909	2 828 204

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2016	2015
Överlåtelseavgift och pant.avg	25 969	12 452
Övriga ersättningar och intäkter	453 052	4 995
Balkongavgift	11 056	8 658
	490 077	26 105

Not 3 Fastighetskostnader

	2016	2015
Övriga reparationer	-359 745	-539 278
Markytor, trädgård	-104 897	-13 963
El	-110 198	-91 130
Värme	-475 050	-459 172
Vatten och avlopp	-66 691	-61 229
Sophämtning/renhållning	-81 416	-71 155
Källsortering	-21 332	-34 123
	-1 219 329	-1 270 050

AK JZ
Gey JV

Not 4 Driftskostnader

	2016	2015
Städning	-73 899	-82 598
Obl besiktningskost OVK,hiss	-10 065	-6 465
Hisservice	-125 620	-182 047
Entrémattor	-10 282	-10 133
Övriga reparationer lokaler	-335 253	-149 040
Övriga reparationer hyresgäst	-11 223	-7 871
Övriga fastighetskostnader	-14 303	-15 436
Funktionskontr fjärrvärme	-7 936	-6 349
Fastighetsförsäkring	-50 895	-47 167
Tomträttsavgäld	-437 292	-433 400
Kabel-tv	-10 876	-10 872
F-skötsel	-14 784	-114 535
Fastighetsskatt / Kommunal avgift	-159 778	-144 313
Snöröjning	-24 949	-8 481
	-1 287 155	-1 218 707

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2016	2015
Telefon	-3 151	-3 410
Porto	-1 372	-1 578
Revisionsarvoden	-16 307	-15 810
Konsulttjänster	-31 455	-128 774
Fastighetsförvaltning Botema	-68 219	-68 219
Teknisk förvaltning / Städning	-96 410	0
Möteskostnader	-7 815	-672
Bankkostnader	-4 211	-3 598
Föreningsavgift	-4 950	-4 950
Övr ext kostn, ej avdragsgilla	-625	0
	-234 515	-227 011

Not 6 Personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvoden	-33 861	-33 861
Förändr res arvode styrelse	4 500	580
Sociala avgifter	-10 639	-10 639
	-40 000	-43 920

Not 7 Avskrivningar

	2016	2015
Byggnad	-462 308	-462 308
Ombyggnad	-196 758	-129 339
	-659 066	-591 647

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Not 8 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	46 230 895	46 230 895
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	46 230 895	46 230 895
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-3 197 934	-2 735 626
Årets avskrivningar enligt plan	-462 308	-462 308
Utgående avskrivning enligt plan	-3 660 242	-3 197 934
Planenligt restvärde vid årets slut	42 570 653	43 032 961
Taxeringsvärde		
Byggnad	41 600 000	36 600 000
Mark	52 379 000	39 735 000
	93 979 000	76 335 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	83 000 000	67 000 000
Lokaler	10 979 000	9 335 000
	93 979 000	76 335 000
Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	3 097 611	3 097 611
Nyanskaffningar	1 011 300	0
Utgående anskaffningsvärde	4 108 911	3 097 611
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 985 867	-1 856 527
Årets avskrivningar enligt plan	-196 758	-129 339
Utgående avskrivning enligt plan	-2 182 625	-1 985 866
Planenligt restvärde vid årets slut	1 926 286	1 111 745
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	42 570 653	43 032 961
Ombyggnad	1 926 286	1 111 745
	44 496 939	44 144 706

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 9 Balkonginbetalningar & balkongleverantör

	2016-12-31	2015-12-31
Balkonginbetalningar	0	-620 100
Balkongleverantör	0	594 050
	0	-26 050

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
SEB	0,47	2017-11-28	5 150 000	5 150 000
SEB	0,45	2018-03-28	4 000 000	4 000 000
SEB	0,61	2017-12-28	5 923 016	5 998 951
SEB	0,29	2018-08-28	600 000	0
			15 673 016	15 148 951

Not 11 Ställda säkerheter

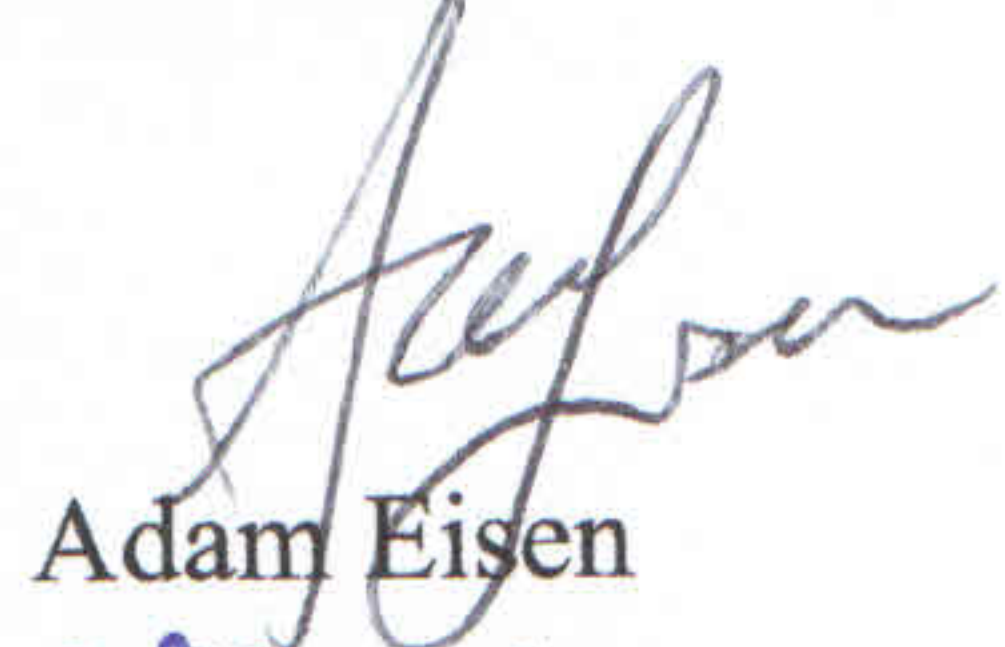
	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	18 600 000	18 600 000
	18 600 000	18 600 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Handwritten signatures and initials in blue ink.

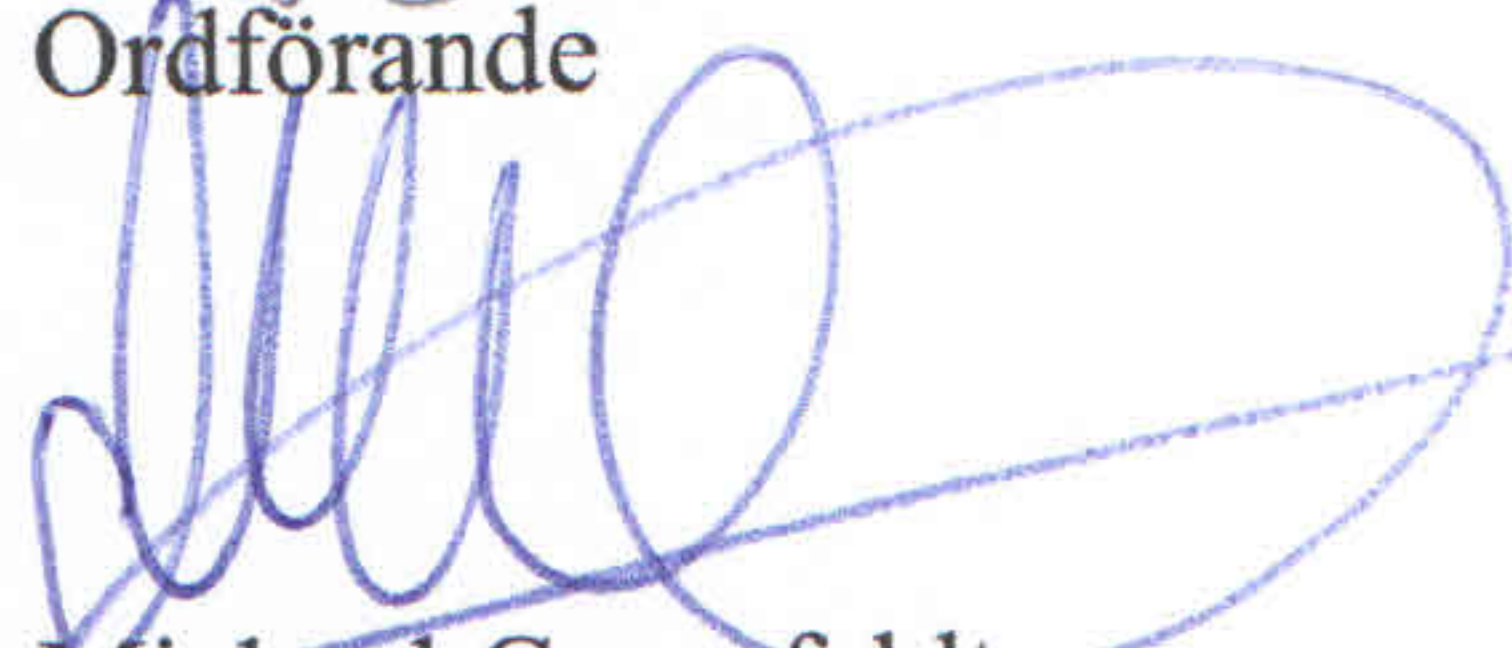
Underskrifter

Stockholm

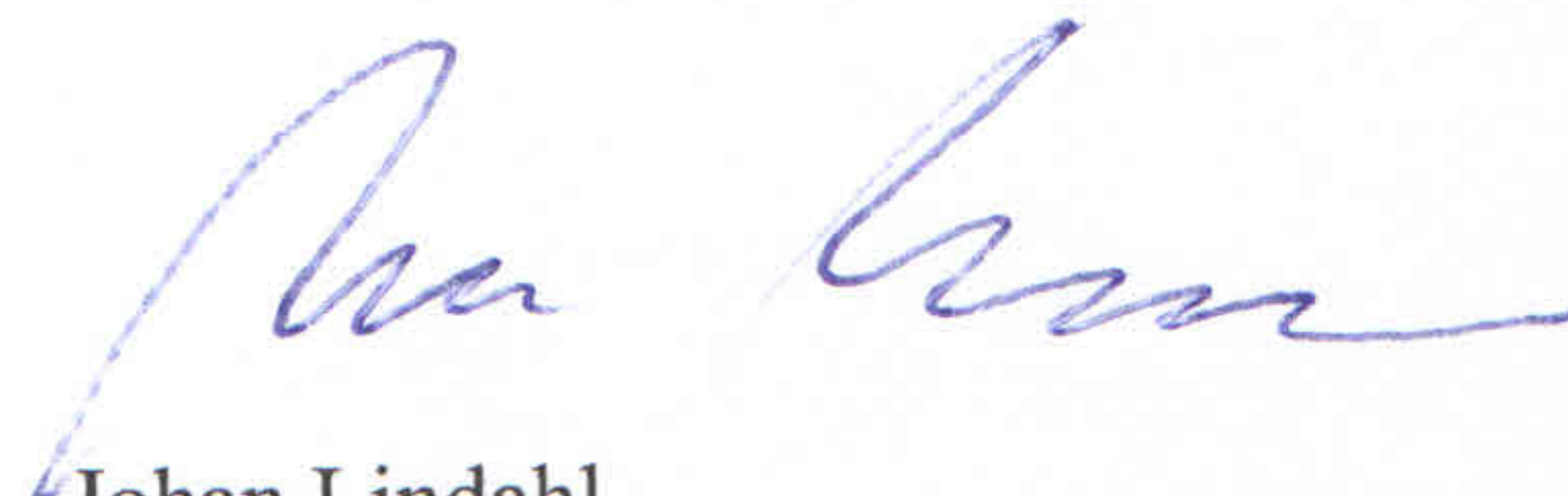
2017-04-27



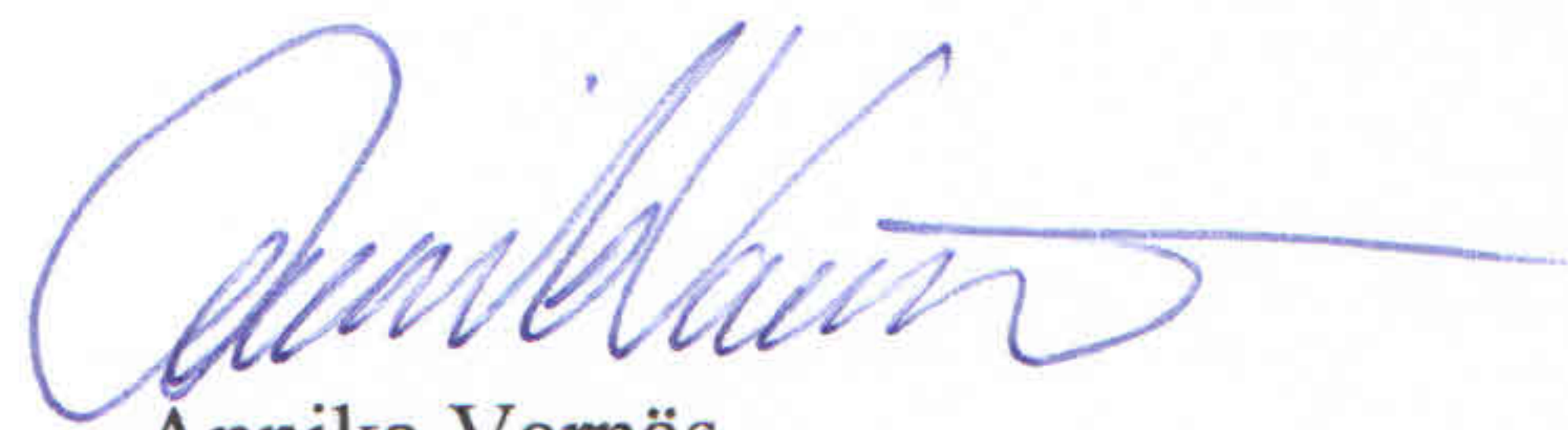
Adam Eisen
Ordförande



Michael Gegerfeldt



Johan Lindahl



Annika Varnäs



Gunilla Flodin Jernselius

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 maj 2017



Jörgen Schumacher
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Dala 35, org.nr 769 604-3731

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Dala 35 för år 2016.

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 2016 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande

tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Dala 35 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stocksund den 3 maj 2017



Jörgen Schumacher

Auktoriserad revisor