



ÅRSREDOVISNING 2017

Brf Dala 35

Org.nr 769604-3731

Styrelsen för BRF Dala 35, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

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. Stadgeändringar är föreslagna vid extra bolagstämmor under året och beräknas fastställas 2018.

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 allframtidförsäkring 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 3070 kvadratmeter utgör lägenhetsyta (2929 kvadratmeter br och 141 kvadratmeter hr) 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

n

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 gott skick. Styrelsen har tagit ett enhälligt beslut att alltid jobba för att fastighetens skick ska vara mycket gott. Föreningen följer en underhållsplan som uppdateras efter hand. Underhållsplanen är ett utmärkt verktyg för att skapa trygghet i boendet och säkra fastighetens värde över tiden.

En filmning och spolning av stammarna har genomförts, varefter en analys utförts. Vattenledningar och rörstammar är i ett blandat skick och vissa åtgärder behöver göras på kort sikt, andra delar är intakta och i god kvalitet. Under 2018 planeras de arbeten som vi bedömt som mest angelägna för att bibehålla en fastighet i gott skick. Föreningens ekonomi är stark och till dessa åtgärder finns det medel avsatta och ryms inom budgetramarna.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema Förvaltnings AB

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Övriga avtal

- Värmeslingor takrännor/stuprör/snöskottning Dimson AB
- Teknisk fastighetsförvaltning SBC
- Fastighetsskötsel TTF
- Städning TTF
- Entrémattor på nedre plan i fyra uppgångar Carpeting AB
- Hissar S:t Eriks Hiss uppg. B och C.
- Hissar Kone uppg. A och D
- 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 sopkärlshus 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 låsbar grind konstgräsmatta	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
Obligatorisk ventilationskontroll/åtgärddar OVK på förskolan.	2015
Ventilationen tillhörande lägenheter i uppg. B har bytts ut.	2015

Handwritten mark

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
Ny 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
Avloppsspolning av 6 st. gårdsbrunnar.	2013
Stam- och avloppspolning.	2012
Takrenovering på gat- och gårdshus.	2012
Lägenheterna anslöts till Bredbandsbolagets nät.	2012
Renovering av hyresrätter.	2012
Rörstambyte.	1980
Elstambyte.	1980

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Vattenskada i förskolans kök. Försäkringsskada.	2017
Renovering av fönster.	2017
Renovering av hyreslägenhet.	2017
Omförhandling av hyror, lokalhyresgäster.	2017

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Renovering av horisontella rörstammar i bottenplattan.
Byte av låssystem med kodlås på samtliga portar från gården.
Förbättring av brandskyddet.
Ny hyresgäst till lokalen mot gatan.

21

Medlemsinformation

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

Av föreningens medlemslägenheter har två stycken överlåtits under 2017. Ingående medlemmar var 62 st och utgående medlemmar 61 st.

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

Under 2017 har en andrahandsupplåtelse beviljats av styrelsen. Uthyrningen är under bestämd period.

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 fram till den ordinarie föreningsstämman 2017-05-17 hade 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	

Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman 2017-05-17 har följande sammansättning:

Peter Forsbeck	Ledamot	Ordförande
Mats Karlsson	Ledamot	Kassör
Mattias Creutz	Ledamot	Sekreterare
Mårten Rex	Ledamot	
Marie-Louise Jonsson	Ledamot	
Palmo Ricchiuti	Suppleant	
Anna Tribelhorn	Suppleant	

Föreningen firmatecknas av två styrelseledamöter i föreningen.

Styrelsen har under året, förutom konstituerande styrelsemöte, avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Gunilla Flodin Jernselius och Adam Eisen

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 maj 2017. Extra föreningsstämmor angående stadgeändring hölls den 22 februari samt den 15 mars 2017.

N

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets resultat visar ett bokföringsmässigt underskott.

Likviditeten (Kassan) har stärkts kraftigt under året och styrelsens ambition är att föreningens ekonomi ska vara fortsatt stark både på kort och lång sikt. En omförhandling av hyrorna för våra lokaler har skett under året, vilket resulterade i en hyreshöjning om 5%. Styrelsen har beslutat att lämna medlemmarnas avgift oförändrade.

Lån

Föreningen har sammanlagt 5 stycken lån, alla placerade i SEB. Sammanlagt 16.112.268 kr.

Under 2017 har huvuddelen av lånen haft rörlig ränta med ett snitt på 0,6%. Inför 2018 har större delen av lånen

fått fasta räntor för att trygga ekonomin, vilket medfört en mindre höjning. Se vidare not 9.

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 1315 kr per bostadslägenhet. Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

I slutet av förra året fastställdes den nya tomträttsavgälden för förening. Den nya tomträttsavgälden fr.o.m. 2016-12-01 är 480 100 kronor. Avtalet gäller i 10 år.

73

Flerårsöversikt (Tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	3 193	3 162	2 837	2 741	2 733
Resultat efter finansiella poster	-503	90	-674	-626	-664
Soliditet (%)	63	64	64	65	67
Årsavg. per kvm bostadsrättsyta (kr)	547	538	511	511	511
Lån per kvm bostadsrättsyta (tkr)	6	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	2 627 362	-5 861 897	89 720	29 195 615
Disp av föreg års resultat				89 720	-89 720	0
Förändring under året			278 337	-278 337	-503 302	-503 302
Belopp vid årets utgång	31 792 056	548 374	2 905 699	-6 050 514	-503 302	28 692 313

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 050 514
årets förlust	-503 302
	-6 553 816

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond enligt stadgarna
i ny räkning överföres

278 337
-6 832 153
-6 553 816

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

n

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 193 276	3 150 909
Övriga rörelseintäkter	2	275 129	490 077
Summa rörelseintäkter		3 468 405	3 640 986
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 718 436	-1 219 329
Driftskostnader	4	-1 191 986	-1 287 155
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-251 030	-234 515
Personalkostnader	6	-45 500	-40 000
Avskrivningar	7	-659 057	-659 066
Summa rörelsekostnader		-3 866 009	-3 440 065
Rörelseresultat		-397 604	200 921
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-3	114
Räntekostnader och liknande resultatposter		-105 695	-111 315
Summa finansiella poster		-105 698	-111 201
Resultat efter finansiella poster		-503 302	89 720
Årets resultat		-503 302	89 720

m

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

43 837 882

44 496 939

Summa materiella anläggningstillgångar

43 837 882

44 496 939

Summa anläggningstillgångar

43 837 882

44 496 939

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0

7 212

Övriga fordringar

22 827

9 699

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

136 728

178 130

Summa kortfristiga fordringar

159 555

195 041

Kassa och bank

Kassa och bank

1 772 485

1 089 691

Summa kassa och bank

1 772 485

1 089 691

Summa omsättningstillgångar

1 932 040

1 284 732

SUMMA TILLGÅNGAR

45 769 922

45 781 671

n

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

32 340 430

32 340 430

Fond för yttre underhåll

2 905 699

2 627 362

Summa bundet eget kapital

35 246 129

34 967 792

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-6 050 514

-5 861 897

Årets resultat

-503 302

89 720

Summa ansamlad förlust

-6 553 816

-5 772 177

Summa eget kapital

28 692 313

29 195 615

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

16 112 268

15 673 016

Övriga skulder

129 200

129 200

Summa långfristiga skulder

16 241 468

15 802 216

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

134 200

109 071

Skatteskulder

19 470

15 337

Övriga skulder

11 705

12 269

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

670 766

647 163

Summa kortfristiga skulder

836 141

783 840

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

45 769 922

45 781 671

N

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/fakturering 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
Hysesrätter	10
Soprum	15
Takvärmearläggning	15

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

h

Not 1 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	1 601 481	1 575 289
Hyror bostäder	171 777	170 330
Hyror lokaler	1 312 228	1 297 500
Fast.skatt	107 790	107 790
	3 193 276	3 150 909

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2017	2016
Överlåtelseavgift och pant.avg	3 351	25 969
Övriga ersättningar och intäkter	8 826	453 052
Balkongavgift	11 879	11 056
Försäkringsersättningar	251 073	0
	275 129	490 077

Not 3 Fastighetskostnader

	2017	2016
Övriga reparationer	-969 493	-359 745
Markytor, trädgård	0	-104 897
El	-97 780	-110 198
Värme	-462 974	-475 050
Vatten och avlopp	-79 005	-66 691
Sophämtning/renhållning	-80 032	-81 416
Källsortering	-29 152	-21 332
	-1 718 436	-1 219 329

n

Not 4 Driftskostnader

	2017	2016
Städning	-75 856	-73 899
Obl besiktningskost OVK,hiss	-58 654	-10 065
Hisservice	-29 341	-125 620
Entrémattor	-10 441	-10 282
Övriga reparationer lokaler	-266 720	-335 253
Övriga reparationer hyresgäst	-4 476	-11 223
Övriga fastighetskostnader	-14 031	-14 303
Funktionskontr fjärrvärme	-8 639	-7 936
Sotning och ventilation	-1 344	0
Fastighetsförsäkring	-54 719	-50 895
Tomträttsavgäld	-480 100	-437 292
Kabel-tv	-13 748	-10 876
F-skötsel	-1 008	-14 784
Fastighetsskatt / Kommunal avgift	-161 705	-159 778
Snöröjning	-11 204	-24 949
	-1 191 986	-1 287 155

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2017	2016
Telefon	-4 976	-3 151
Porto	0	-1 372
Revisionsarvoden	-17 304	-16 307
Konsulttjänster	-50 249	-31 455
Fastighetsförvaltning Botema	-71 518	-68 219
Teknisk förvaltning / Städning	-99 034	-96 410
Möteskostnader	0	-7 815
Bankkostnader	-3 820	-4 211
Föreningsavgift	-4 130	-4 950
Övr ext kostnader	0	-625
	-251 031	-234 515

Not 6 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvoden inkl. soc. avgifter	-45 500	-44 500
Förändr res arvode styrelse	0	4 500
	-45 500	-40 000

Not 7 Avskrivningar

	2017	2016
Byggnad	-462 308	-462 308
Ombyggnad	-196 749	-196 758

m

	-659 057	-659 066
Not 8 Byggnader och mark		
	2017-12-31	2016-12-31
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	-3 660 242	-3 197 934
Årets avskrivningar enligt plan	-462 308	-462 308
Utgående avskrivning enligt plan	-4 122 550	-3 660 242
Planenligt restvärde vid årets slut	42 108 345	42 570 653
Taxeringsvärde		
Byggnad	40 400 000	41 600 000
Mark	52 379 000	52 379 000
	92 779 000	93 979 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	82 000 000	83 000 000
Lokaler	10 779 000	10 979 000
	92 779 000	93 979 000
Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	3 097 611	3 097 611
Nyanskaffningar	0	1 011 300
Utgående anskaffningsvärde	3 097 611	4 108 911
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-2 182 625	-1 985 867
Årets avskrivningar enligt plan	-196 749	-196 758
Utgående avskrivning enligt plan	-2 379 374	-2 182 625
Planenligt restvärde vid årets slut	718 237	1 926 286
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	42 108 345	42 570 653
Ombyggnad	1 729 537	1 926 286
	43 837 882	44 496 939

M

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

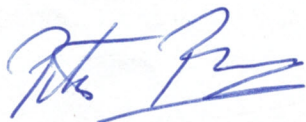
Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
SEB	0,48	2019-12-28	5 150 000	5 150 000
SEB	0,49	2018-03-28	4 000 000	4 000 000
SEB	1,11	2020-12-28	5 862 268	5 923 016
SEB	0,59	2018-08-28	600 000	600 000
SEB	0,68	2019-02-28	500 000	0
			16 112 268	15 673 016

Not 10 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	18 600 000 18 600 000	18 600 000 18 600 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

M

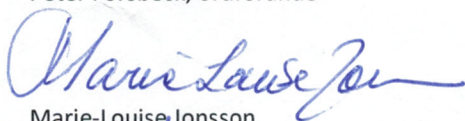
Stockholm den 8/5 - 2018



Peter Forsbeck, ordförande



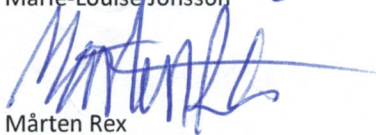
Mats Karlsson, kassör



Marie-Louise Jonsson



Mattias Creutz



Mårten Rex

Min revisionsberättelse har lämnats. den 9/5 2018



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 2017.

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 2017 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. Risken 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 eventuella 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 2017 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 av Bostadsrättsföreningen Dala 35, 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 2018-05-09



Jörgen Schumacher
Auktoriserad revisor