

# Årsredovisning

för

## BRF Dala 35

769604-3731

Räkenskapsåret

2018

MG m  
P/A  
Rex

Styrelsen för BRF Dala 35, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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 2019.

### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet Stockholm Valkyrian 19 förvärvades 2001.

Fastigheten är upplåten med tomträtt. 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 3634 kvadratmeter, utavdessa så utgör 2929 kvadratmeter utgör bostadsrättsyta, 141 kvadratmeter utgör lägenhetsyta 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  
Vll  
Mg  
Rox  
7/6  
a

### I lokalerna bedrivs följande verksamheter

| Verksamhet | Yta | Löptid t.o.m. |
|------------|-----|---------------|
| Förskola   | 463 | 2021-09-30    |
| Kontor     | 101 | 2021-09-30    |

Föreningen har 0 garageplatser samt 0 parkeringsplatser.

### 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 uppdaterades efter hand. Underhållsplanen är ett utmärkt verktyg för att skapa trygghet i boendet och säkra fastighetens värde över tiden.

Under året har en omfattande renovering skett av horisontella avloppsledningar i källarplan. Vidare har det under året uppkommit en del problem med läckande vattenledningar/vatten utifrån med kostsamma skador som följd. Detta tillsammans har skapat ett negativt resultat detta verksamhetsår. Kostnader för detta har varit av engångsnatur och helt finansierats med egna medel. Föreningen har en stabil ekonomi och en god kassa, varför det inte funnits behov av lösa finansieringen via bank eller medel från medlemmarna. Under kommande verksamhetsår fortsätter vi enligt underhållsplan med avsikt att behålla byggnaderna i gott skick.

### 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

no

see  
Rex  
Kly  
9/10  
a

### Medlemsinformation

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

Av föreningens medlemslägenheter har fem stycken överlåtits under 2018. Ingående medlemmar var 60 st och utgående medlemmar 60 st. Under året har 7 medlemmar flyttat ut och 7 medlemmar har tillkommit.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt föreningens stadgar. Andrahandsupplåtelser skall alltid godkännas av styrelsen och avgift tas ut enligt stadgarna.

Föreningen har en egen hemsida, [www.dala35.se](http://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 brevkast.

### Styrelsen

Styrelsen fram till den ordinarie föreningsstämman 2018-05-22 hade följande sammansättning:

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

Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman 2018-05-22 har följande sammansättning:

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

Föreningen tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året, förutom konstituerande styrelsemöte, avhållit 11 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 22 maj 2018.

allt kl  
2/6  
a

### 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 lösbar 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/åtgärder 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 |
| 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 avloppsspolning.                                         | 2012 |
| Takrenovering på gat- och gårdshus.                                | 2012 |
| Lägenheterna anslöts till Bredbandsbolagets nät.                   | 2012 |
| Renovering av hyresrätter.                                         | 2012 |
| Rörstambyte.                                                       | 1980 |
| Elstambyte.                                                        | 1980 |

### Händelser under räkenskapsåret och större utförda underhållsarbete

|                                                             |      |
|-------------------------------------------------------------|------|
| Byte av låssystem med kodlås på samtliga portar från gården | 2018 |
| Ny mathiss hos Förskolan                                    | 2018 |
| Renovering av horisontella stammar i bottenplan             | 2018 |
| Förbättring av brandskyddet                                 | 2018 |

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Hij", "7/2", "Rex", and "R".

### Planerat underhåll

Genomgång, målning av yttertak, gårdshus  
Renovering av fönster i trapphallar  
Mindre upprustning av gård  
OVK-besiktning

### Föreningens ekonomi

#### Årets resultat

Årets resultat visar ett bokföringsmässigt underskott, dock med fortsatt god likviditet (kassa). Föreningen har kontroll på fastighetens status och följer löpande den upprättade underhållsplanen. Styrelsen ser inget behov av att stärka kassan ytterligare och de åtgärder som planeras under kommande verksamhetsår ryms inom lagd budget. Styrelsen har beslutat att lämna medlemmarnas avgift oförändrade.

#### Lån

Föreningen har sammanlagt 5 stycken lån, alla placerade i SEB. Sammanlagt 16.051.520 kr. se 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 1337 kr per bostadslägenhet. Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

under slutet av 2016 fastställdes tomträttsavgälden till 480 100 kronor. Avtalet gäller i 10 år.

| Flerårsöversikt (Tkr)                | 2018  | 2017  | 2016  | 2015  | 2014  |
|--------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning                      | 3 215 | 3 193 | 3 162 | 2 837 | 2 741 |
| Resultat efter finansiella poster    | -780  | -503  | 90    | -674  | -626  |
| Soliditet (%)                        | 63    | 63    | 64    | 64    | 65    |
| Årsavg. per kvm bostadsrättsyta (kr) | 547   | 547   | 538   | 511   | 511   |
| Lån per kvm bostadsrättsyta (tkr)    | 5     | 5     | 5     | 5     | 5     |

### Förändring av eget kapital

|                         | Belopp vid<br>årets ingång | Disp av föreg<br>års resultat | Förändring<br>under året | Totalt     |
|-------------------------|----------------------------|-------------------------------|--------------------------|------------|
| Medlemsinsatser         | 31 792 056                 |                               |                          | 31 792 056 |
| Upplåtelseavgift        | 548 374                    |                               |                          | 548 374    |
| Fond för yttre UH       | 2 905 699                  |                               | 278 337                  | 3 184 036  |
| Balkongavgift           | 0                          |                               | 11 322                   | 11 322     |
| Ansamlad förlust        | -6 050 514                 | -503 302                      | -278 337                 | -6 832 153 |
| Årets resultat          | -503 302                   | 503 302                       | -779 604                 | -779 604   |
| Belopp vid årets utgång | 28 692 313                 | 0                             | -768 282                 | 27 924 031 |

Per  
all  
%  
a

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| balanserat resultat | -6 832 153        |
| årets förlust       | -779 604          |
|                     | <b>-7 611 757</b> |

behandlas så att

|                                                       |                   |
|-------------------------------------------------------|-------------------|
| Avsättning till yttre underhållsfond enligt stadgarna | 278 337           |
| i ny räkning överföres                                | -7 890 094        |
|                                                       | <b>-7 611 757</b> |

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

*p*

*vee*  
*Rep*  
*klip*  
*1/10*  
*ac*

## Resultaträkning

|                                                  | Not | 2018-01-01<br>-2018-12-31 | 2017-01-01<br>-2017-12-31 |
|--------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                           |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                  | 1   | 3 215 083                 | 3 193 276                 |
| Övriga rörelseintäkter                           | 2   | 24 420                    | 275 129                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |     | <b>3 239 503</b>          | <b>3 468 405</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                          |     |                           |                           |
| Fastighetskostnader                              | 3   | -1 895 742                | -1 718 436                |
| Driftskostnader                                  | 4   | -1 150 933                | -1 191 986                |
| Övriga förvaltnings- och externa kostnader       | 5   | -175 291                  | -251 030                  |
| Personalkostnader                                | 6   | -48 173                   | -45 500                   |
| Avskrivningar                                    | 7   | -615 516                  | -659 057                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |     | <b>-3 885 655</b>         | <b>-3 866 009</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                           |     | <b>-646 152</b>           | <b>-397 604</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                        |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |     | 0                         | -3                        |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |     | -133 452                  | -105 695                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |     | <b>-133 452</b>           | <b>-105 698</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |     | <b>-779 604</b>           | <b>-503 302</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                            |     | <b>-779 604</b>           | <b>-503 302</b>           |

per hel  
piff  
piff  
a



## Balansräkning

Not 2018-12-31 2017-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

8

43 222 366

43 837 882

Summa materiella anläggningstillgångar

43 222 366

43 837 882

Summa anläggningstillgångar

43 222 366

43 837 882

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

22 146

22 827

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

155 359

136 728

Summa kortfristiga fordringar

177 505

159 555

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

1 160 629

1 772 485

Summa kassa och bank

1 160 629

1 772 485

Summa omsättningstillgångar

1 338 134

1 932 040

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**44 560 500**

**45 769 922**

*7*

*Del  
Rex  
Hij  
2/2  
a*

## Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

32 340 430

32 340 430

Fond för yttre underhåll

3 184 036

2 905 699

**Summa bundet eget kapital**

**35 524 466**

**35 246 129**

##### *Ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-6 832 153

-6 050 514

Årets resultat

-779 604

-503 302

**Summa ansamlad förlust**

**-7 611 757**

**-6 553 816**

**Summa eget kapital**

**27 912 709**

**28 692 313**

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

16 051 520

16 112 268

Övriga skulder

64 200

129 200

**Summa långfristiga skulder**

**16 115 720**

**16 241 468**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

223 477

134 200

Skatteskulder

5 634

19 470

Övriga skulder

12 470

11 705

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

290 490

670 766

**Summa kortfristiga skulder**

**532 071**

**836 141**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**44 560 500**

**45 769 922**

vel 114  
7/4  
a

## 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   |
| 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.

n

ose  
Reo  
mi  
%  
a

**Not 1 Nettoomsättning**

|                | 2018             | 2017             |
|----------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter    | 1 602 825        | 1 601 481        |
| Hyror bostäder | 173 452          | 171 777          |
| Hyror lokaler  | 1 332 644        | 1 312 228        |
| Fast.skatt     | 106 164          | 107 790          |
|                | <b>3 215 085</b> | <b>3 193 276</b> |

**Not 2 Övriga rörelseintäkter**

|                                  | 2018          | 2017           |
|----------------------------------|---------------|----------------|
| Överlåtelseavgift och pant.avg   | 3 414         | 3 351          |
| Övriga ersättningar och intäkter | 0             | 8 826          |
| Ers Uthyrning 2:a hand           | 4 550         | 0              |
| Brandkontoret                    | 5 134         | 0              |
| Balkongavgift                    | 11 322        | 11 879         |
| Försäkringsersättningar          | 0             | 251 073        |
|                                  | <b>24 420</b> | <b>275 129</b> |

**Not 3 Fastighetskostnader**

|                         | 2018              | 2017              |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Övriga reparationer     | -1 138 373        | -969 493          |
| Markytor, trädgård      | -2 583            | 0                 |
| El                      | -142 085          | -97 780           |
| Värme                   | -441 404          | -462 974          |
| Vatten och avlopp       | -61 233           | -79 005           |
| Sophämtning/renhållning | -80 548           | -80 032           |
| Källsortering           | -29 516           | -29 152           |
|                         | <b>-1 895 742</b> | <b>-1 718 436</b> |

*Handwritten notes:*  
Kli  
9/6  
ae

#### Not 4 Driftskostnader

|                                   | 2018              | 2017              |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Städning                          | -58 433           | -75 856           |
| Obl besiktningkost OVK,hiss       | -7 610            | -58 654           |
| Hisservice                        | -63 630           | -29 341           |
| Entrémattor                       | -10 650           | -10 441           |
| Övriga reparationer lokaler       | -147 500          | -266 720          |
| Övriga reparationer hyresgäst     | 0                 | -4 476            |
| Övriga fastighetskostnader        | -10 921           | -14 031           |
| Funktionskontr fjärrvärme         | -9 525            | -8 639            |
| Sotning och ventilation           | -1 194            | -1 344            |
| Fastighetsförsäkring              | -75 936           | -54 719           |
| Tomträttsavgäld                   | -480 100          | -480 100          |
| Kabel-tv                          | -11 065           | -13 748           |
| F-skötsel                         | -102 737          | -1 008            |
| Fastighetsskatt / Kommunal avgift | -162 607          | -161 705          |
| Snöröjning                        | -9 025            | -11 204           |
|                                   | <b>-1 150 933</b> | <b>-1 191 986</b> |

#### Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

|                                | 2018            | 2017            |
|--------------------------------|-----------------|-----------------|
| Telefon                        | -4 860          | -4 976          |
| Revisionsarvoden               | -10 000         | -17 304         |
| Konsulttjänster                | -65 236         | -50 249         |
| Fastighetsförvaltning Botema   | -75 395         | -71 518         |
| Teknisk förvaltning / Städning | 0               | -99 034         |
| Möteskostnader                 | -10 010         | 0               |
| Bankkostnader                  | -4 709          | -3 820          |
| Föreningsavgift                | -5 079          | -4 130          |
|                                | <b>-175 289</b> | <b>-251 031</b> |

#### Not 6 Personalkostnader

|                              | 2018           | 2017           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden              | -39 173        | -45 500        |
| Lagstadgade sociala avgifter | -9 000         | 0              |
|                              | <b>-48 173</b> | <b>-45 500</b> |

#### Not 7 Avskrivningar

|           | 2018            | 2017            |
|-----------|-----------------|-----------------|
| Byggnad   | -462 308        | -462 308        |
| Ombyggnad | -153 208        | -196 749        |
|           | <b>-615 516</b> | <b>-659 057</b> |

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

**Not 8 Byggnader och mark**

|                                                               | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|---------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader</b>              |                   |                   |
| Vid årets början                                              | 46 230 895        | 46 230 895        |
| Nyanskaffningar                                               | 0                 | 0                 |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>                             | <b>46 230 895</b> | <b>46 230 895</b> |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>                 |                   |                   |
| Vid årets början                                              | -4 122 550        | -3 660 242        |
| Årets avskrivningar enligt plan                               | -462 308          | -462 308          |
| <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>                       | <b>-4 584 858</b> | <b>-4 122 550</b> |
| <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>                    | <b>41 646 037</b> | <b>42 108 345</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                                         |                   |                   |
| Byggnad                                                       | 40 400 000        | 40 400 000        |
| Mark                                                          | 52 379 000        | 52 379 000        |
|                                                               | <b>92 779 000</b> | <b>92 779 000</b> |
| <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>                           |                   |                   |
| Bostäder                                                      | 82 000 000        | 82 000 000        |
| Lokaler                                                       | 10 779 000        | 10 779 000        |
|                                                               | <b>92 779 000</b> | <b>92 779 000</b> |
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad</b>              |                   |                   |
| Vid årets början                                              | 4 108 911         | 4 108 911         |
| Nyanskaffningar                                               | 0                 | 0                 |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>                             | <b>4 108 911</b>  | <b>4 108 911</b>  |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>                 |                   |                   |
| Vid årets början                                              | -2 379 374        | -2 182 625        |
| Årets avskrivningar enligt plan                               | -153 208          | -196 749          |
| <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>                       | <b>-2 532 582</b> | <b>-2 379 374</b> |
| <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>                    | <b>1 576 329</b>  | <b>1 729 537</b>  |
| <b>Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader</b> |                   |                   |
| Byggnader                                                     | 41 646 037        | 42 108 345        |
| Ombyggnad                                                     | 1 576 329         | 1 729 537         |
|                                                               | <b>43 222 366</b> | <b>43 837 882</b> |

*Handwritten signature and initials in blue ink.*

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2018-12-31 | Lånebelopp<br>2017-12-31 |
|------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| SEB        | 0,82           | 2019-12-28                | 5 150 000                | 5 150 000                |
| SEB        | 0,78           | 2019-03-28                | 4 000 000                | 4 000 000                |
| SEB        | 1,11           | 2020-12-28                | 5 801 520                | 5 862 268                |
| SEB        | 0,85           | 2020-08-28                | 600 000                  | 600 000                  |
| SEB        | 0,76           | 2019-02-28                | 500 000                  | 500 000                  |
|            |                |                           | <b>16 051 520</b>        | <b>16 112 268</b>        |

|                                      |        |   |
|--------------------------------------|--------|---|
| Kortfristig del av långfristig skuld | 60 748 | 0 |
|--------------------------------------|--------|---|

### Not 10 Ställda säkerheter

|                       | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning  | 18 600 000        | 18 600 000        |
|                       | <b>18 600 000</b> | <b>18 600 000</b> |
| Eventualförpliktelser | Inga              | Inga              |

Rec  
Rox  
Klej  
7/10  
a

## Underskrifter

Stockholm 2019-05-09



Peter Forsbeck  
Ordförande



Mats Karlsson



Mattias Creutz



Mårten Rex



Marie-louise Jonsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-05-13



Jörgen Schumacher  
Auktoriserad revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Dala 35

Org.nr. 769604-3731

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Dala 35 för år 2018.

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 2018 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.

#### *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 misstag.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 Brf Dala 35 för år 2018 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 13 maj 2019



Jörgen Schumacher  
Auktoriserad revisor