

Årsredovisning

för

BRF Dala 35

769604-3731

Räkenskapsåret

2019

Klj
Rex K al
7/10

Styrelsen för BRF Dala 35, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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 2019/2020.

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 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

7

Kij
Rex a
see
P/ho

I lokalerna bedrivs följande verksamheter

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

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.

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

Medlemsinformation

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

Av föreningens medlemslägenheter har sju stycken överlåtits under 2019. Ingående medlemmar var 61 st och utgående medlemmar 65 st. Under året har 11 medlemmar flyttat ut och 15 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, 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.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Kij", "R", "H", and "A".

Styrelsen

Styrelsen fram till den ordinarie föreningsstämman 2019-05-23 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 2019-05-23 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 9 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 23 maj 2019.

Utförda investeringar och underhållsarbeten under tidigare år

Genomförd åtgärd	År
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
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 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

n klj
Rex a sel
Ph

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
Upprättande av BRANDSÄKERHET via appen BUS.	2015
Fastighetens två stora träd på gården har beskurets.	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
Genomförd OVK-besiktning

2019

Planerat 2020

Genomgång, målning av yttertak, gårdshus
Upprustning av gård och portal
Åtgärder enligt OVK-besiktning
Upprustning av lokalen mot gatan
Byte av ekonomisk förvaltare

h

Klj
Angel
Rex P/L

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets resultat visar ett överskott och föreningens ekonomi är fortsatt god. Vi har under året genomfört en översyn av våra avtal, både för att pressa priser och för ökad kvalitet. Vi har bytt städfirma och ekonomisk förvaltare. Ny ekonomisk förvaltare är fr o m 2020 Storholmen fastigheter. Under året blev vi av med hyresgästen i lokalen mot gatan och arbete har lagts ner för att hitta nya hyresgäst. Lokalen har stått tom vilket medfört ett visst intäktsbortfall. Nytt avtal är undertecknat med ny hyresgäst med inflyttning 2020-03-01. Under året har OVK-besiktning genomförts och styrelsen har arbetat med att finna leverantörer för att åtgärda dessa anmärkningar i besiktningsprotokollet. Åtgärderna kommer att utföras under 2020. Kostnaden för dessa åtgärdsarbeten fanns med i årets budget, men faller nu på nästa år. Vi har i övrigt haft ett år med få oplanerade utgifter, vilket sammantaget medfört stärkt likviditet. Den goda likviditeten har använts till att lösa ett av föreningens lån om 500 tkr. 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 4 stycken lån, alla placerade i SEB. Sammanlagt 15 490 772 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 1377 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)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 201	3 215	3 193	3 162	2 837
Resultat efter finansiella poster	270	-780	-503	90	-674
Soliditet (%)	63	63	63	64	64
Årsavg. per kvm bostadsrättsyta (kr)	547	547	547	538	511
Lån per kvm bostadsrättsyta (tkr)	5	5	5	5	5

Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disp av föreg års resultat	Förändring under året	Totalt
Medlemsinsatser	31 792 056			31 792 056
Upplåtelseavgift	548 374			548 374
Fond för yttre UH	3 184 036		278 337	3 462 373
Balkongavgift	0		12 987	12 987
Ansamlad förlust	-6 832 153	-779 604	-278 337	-7 890 094
Årets resultat	-779 604	779 604	270 107	270 107
Belopp vid årets utgång	27 912 709	0	283 094	28 195 803

Klg
at
Rex
17/2

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-7 890 094
årets vinst	270 107
	-7 619 987

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond enligt stadgarna
i ny räkning överföres

385 200
-8 005 187
-7 619 987

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

n

*Ally
Lex al
P/b*

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 200 715	3 215 083
Övriga rörelseintäkter	2	112 023	24 420
Summa rörelseintäkter		3 312 738	3 239 503
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-962 335	-1 895 742
Driftkostnader	4	-1 081 117	-1 150 933
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-135 939	-175 291
Personalkostnader	6	-66 061	-48 173
Avskrivningar	7	-637 177	-615 516
Summa rörelsekostnader		-2 882 629	-3 885 655
Rörelseresultat		430 109	-646 152
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-160 002	-133 452
Summa finansiella poster		-160 002	-133 452
Resultat efter finansiella poster		270 107	-779 604
Årets resultat		270 107	-779 604

Klij
Fl. R
Rex ver

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

8

42 585 189

43 222 366

Summa materiella anläggningstillgångar

42 585 189

43 222 366

Summa anläggningstillgångar

42 585 189

43 222 366

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

-10 255

0

Övriga fordringar

37 467

22 146

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

156 750

155 359

Summa kortfristiga fordringar

183 962

177 505

Kassa och bank

Kassa och bank

1 690 264

1 160 629

Summa kassa och bank

1 690 264

1 160 629

Summa omsättningstillgångar

1 874 226

1 338 134

SUMMA TILLGÅNGAR

44 459 415

44 560 500

n

*Klij
7/2 R
lex del*

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 340 430	32 340 430
Reservfond		12 987	0
Fond för yttre underhåll		3 462 373	3 184 036
Summa bundet eget kapital		35 815 790	35 524 466
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-7 890 094	-6 832 153
Årets resultat		270 107	-779 604
Summa ansamlad förlust		-7 619 987	-7 611 757
Summa eget kapital		28 195 803	27 912 709
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	15 490 772	16 051 520
Övriga skulder		0	64 200
Summa långfristiga skulder		15 490 772	16 115 720
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		119 329	223 477
Skatteskulder		37 404	5 634
Övriga skulder		625	12 470
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		615 482	290 490
Summa kortfristiga skulder		772 840	532 071
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 459 415	44 560 500

Ph Ky
R
Rey
all

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 intäktas 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.

11
Pb
Rör
all

Not 1 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	1 601 481	1 602 825
Hyror bostäder	178 100	173 452
Hyror lokaler	1 298 096	1 332 644
Fast.skatt	123 039	106 164
	3 200 716	3 215 085

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Överlåtelseavgift och pant.avg	9 733	3 414
Ers Uthyrning 2:a hand	0	4 550
Brandkontoret	5 134	5 134
Balkongavgift	0	11 322
Försäkringsersättningar	97 156	0
	112 023	24 420

Not 3 Fastighetskostnader

	2019	2018
Övriga reparationer	-176 739	-1 138 373
Markytor, trädgård	-10 448	-2 583
El	-131 806	-142 085
Värme	-447 085	-441 404
Vatten och avlopp	-87 069	-61 233
Sophämtning/renhållning	-82 909	-80 548
Källsortering	-26 279	-29 516
	-962 335	-1 895 742

Klj 96
a
all
Rex

Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
Städning	-80 963	-58 433
Obl besiktningskost OVK,hiss	-35 404	-7 610
Hisservice	-47 585	-63 630
Entrémattor	-10 299	-10 650
Övriga reparationer lokaler	0	-147 500
Övriga fastighetskostnader	-20 691	-10 921
Funktionskontr fjärrvärme	-6 350	-9 525
Sotning och ventilation	-5 183	-1 194
Fastighetsförsäkring	-62 024	-75 936
Tomträttsavgäld	-480 100	-480 100
Kabel-tv	-11 463	-11 065
F-skötsel	-105 972	-102 737
Fastighetsskatt / Kommunal avgift	-200 457	-162 607
Snöröjning	-14 627	-9 025
	-1 081 118	-1 150 933

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2019	2018
Telefon	-5 362	-4 860
Revisionsarvoden	-20 894	-10 000
Konsulttjänster	-14 000	-65 236
Fastighetsförvaltning Botema	-75 829	-75 395
Möteskostnader	-8 905	-10 010
Bankkostnader	-5 822	-4 709
Föreningsavgift	-5 128	-5 079
	-135 940	-175 289

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Förändr res arvode styrelse	0	-2 173
Styrelsearvoden	-46 500	-39 173
Lagstadgade sociala avgifter	-19 561	-9 000
	-66 061	-50 346

Not 7 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnad	-462 308	-462 308
Ombyggnad	-174 869	-153 208
	-637 177	-615 516

Handwritten notes:
Kij P/ko
a
Rex
see

Not 8 Byggnader

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader		
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	-4 584 858	-4 122 550
Årets avskrivningar enligt plan	-462 308	-462 308
Utgående avskrivning enligt plan	-5 047 166	-4 584 858
Planenligt restvärde vid årets slut	41 183 729	41 646 037
Taxeringsvärde		
Byggnad	49 200 000	40 400 000
Mark	79 200 000	52 379 000
	128 400 000	92 779 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	114 000 000	82 000 000
Lokaler	14 400 000	10 779 000
	128 400 000	92 779 000
Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	4 108 911	4 108 911
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	4 108 911	4 108 911
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-2 532 582	-2 379 374
Årets avskrivningar enligt plan	-174 869	-153 208
Utgående avskrivning enligt plan	-2 707 451	-2 532 582
Planenligt restvärde vid årets slut	1 401 460	1 576 329
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader		
Byggnader	41 183 729	41 646 037
Ombyggnad	1 401 460	1 576 329
	42 585 189	43 222 366

flytt
2 7/6
Kor
100

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Slutbetalning- sdag	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SEB	0,78	2020-12-28	5 150 000	5 150 000
SEB	0,98	2022-03-28	4 000 000	4 000 000
SEB	1,11	2020-12-28	5 740 772	5 801 520
SEB	1,08	2020-08-28	600 000	600 000
SEB	1,03	2019-02-28	0	500 000
			15 490 772	16 051 520
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

Not 10 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	18 600 000 18 600 000	18 600 000 18 600 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Handwritten notes:
Kj
K. All
Per 3/2

Underskrifter

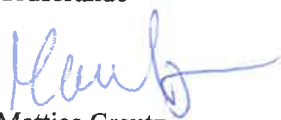
Stockholm 2020-04-26



Peter Forsbeck
Ordförande



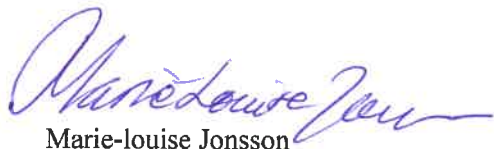
Mats Karlsson



Mattias Creutz



Mårten Rex



Marie-louise Jonsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 28 april 2020



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 2019.

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 2019 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 2019 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 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 28 april 2020

Jörgen Schumacher

Auktoriserad revisor