

Årsredovisning 2021

BRF Dala 35



Förvaltningsberättelse	1
Förändring av likvida medel	6
Flerårsöversikt	7
Resultatdisposition	7
Ekonomi	8
Resultaträkning	8
Balansräkning - Tillgångar	9
Balansräkning - Eget kapital och skulder	10
Noter	11
Underskrifter	16
Revisionsberättelse	17

Styrelsen för BRF Dala 35 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

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 2020-01-27 hos Bolagsverket.

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 3 634 kvadratmeter, utav dessa så utgör 2 982 kvadratmeter bostadsrättsyta, 88 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 564 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 40 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet med hyresrätt samt 2 lokaler. Lägenhetsfördelningen är enligt följande:

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

I lokalerna bedrivs följande verksamhet

Verksamhet	Yta	Löptid t.o.m.
Förskola	463	Hyreskontraktet uppsagt för omförhandling
Kontor	101	2023-02-28

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 uppdateras 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 Storholmen Förvaltning AB

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning
- Teknisk fastighetsförvaltning
- Fastighetsskötsel

Övriga avtal

- Värmeslingor takrännor/stuprör/snöskottning Dimson AB
- Städning Siluxgruppen i Stockholm AB
- Entrémattor på nedre plan i fyra uppgångar Elis Textil Service AB
- Hissar S:t Eriks Hiss uppg. B och C.
- Hissar Kone uppg. A och D
- Mathiss i lokal (förskola) Cibes-Kalea Sverige AB

Medlemsinformation

Antal lägenheter i föreningen är 41 stycken, varav 40 är medlemslägenheter.

Av föreningens medlemslägenheter har fem stycken överlåtits under 2021. Ingående medlemmar var 67 stycken och utgående medlemmar 68 stycken. Under året har 9 medlemmar flyttat ut och 10 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.

Styrelsen

Styrelsen fram till den ordinarie föreningsstämman 2021-05-23 hade följande sammansättning:

Peter Forsbeck	Ordförande
Toni Parlov	Kassör
Mattias Creutz	Sekreterare
Mårten Rex	Ledamot
Marie-Louise Jonsson	Ledamot
Palmo Ricchiuti	Suppleant
Anna Tribelhorn	Suppleant
Niklas Johansson	Suppleant

Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman 2021-05-23 har följande sammansättning:

Peter Forsbeck	Ordförande
Toni Parlov	Kassör
Mattias Creutz	Sekreterare
Mårten Rex	Ledamot
Marie-Louise Jonsson	Ledamot
Palmo Ricchiuti	Suppleant
Anna Tribelhorn	Suppleant
Niklas Johansson	Suppleant

Föreningen tecknas av två styrelseledamöter i förening.

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

Revisor

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

Valberedning

Tomas Falk och Joel Humlesjö.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 maj 2021.

Utförda investeringar och underhållsarbeten under tidigare år

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>
Upprustning av lokalen mot gatan	2020
Fastighetens två stora träd på gården har beskurits	2020
Upprustning och renovering av portal	2020
Åtgärder enligt OVK-besiktning genomförda	2020
Byte av ekonomisk förvaltare till Storholmen Förvaltning AB	2020
Genomförd OVK-besiktning	2019
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 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 med låsbar grind och 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

Ny takfläkt i uppgång D	2021
Fasadbesiktning och upprättande av åtgärdsplan	2021
Upprustning av gård och portal	2021
Fastighetens två stora träd på bakgården har beskurits	2021
Byte av fastighetsskötsel och teknisk förvaltning till Storholmen Förvaltning	2021

Planerat 2022

Renovering av porten (färdigställt januari 2022)
Byte av passagesystemet (färdigställt februari 2022)
Byte av stamventiler för värme
Fasadrenovering (gatufasad)
Uppfräschning av tvättstuga
Radonmätning

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets resultat visar ett underskott och är bättre än väntat då ett större renoveringsprojekt i form av fasadrenovering (gatufasad) förflyttats till 2022 och således inte bekostat årets resultat. 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 teknisk fastighetsförvaltning och fastighetsskötsel till Storholmen Förvaltning AB. Förbättrade räntesatser på föreningens lån jämfört med förra året har inneburit lägre räntekostnader. Hyreslägenheten som under föregående år omvandlades till bostadsrätt och övergick i föreningens ägo har sålts under året och totalt inbringat 4,5 MSEK i likvida medel till föreningen. Vi har i övrigt haft ett år med få oplanerade utgifter, vilket sammantaget bidragit till fortsatt stark likviditet. 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 oförändrad och för närvarande planeras ingen avgiftshöjning.

Lån

Föreningen har sammanlagt 4 stycken lån, alla placerade i SEB. Sammanlagt 15 369 276 kr, se not 11.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att betala fastighetsskatt/fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt betalas för lokaler med 1 % av lokalernas taxeringsvärde. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift om 1 459 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.

Förändring av likvida medel	2021	2020
Likvida medel vid årets början	1 384 451	1 690 263
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	3 555 417	3 310 976
Finansiella intäkter	6 645	1 268
Upplåtelse av bostadsrätt	4 600 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	171 151
Mottagna depositioner	0	25 000
	8 162 062	3 508 395
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	3 174 521	3 656 876
Finansiella kostnader	102 519	157 448
Ökning av kortfristiga fordringar	305 535	30 136
Minskning av kortfristiga skulder	377 130	0
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	60 748	60 748
	4 020 453	3 418 208
Likvida medel vid årets slut	5 526 060	1 384 451
Årets förändring av likvida medel	4 141 609	-305 813

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 390	3 179	3 201	3 215
Resultat efter finansiella poster	-341	-1 048	270	-780
Soliditet (%)	66,3	62,3	63,4	62,6
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	548	547	547	547
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	5 154	5 174	5 195	5 383

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	31 805 043	548 374	3 847 573	-8 005 186	-1 048 257	27 147 547
Upplåtelse av bostadsrätt	623 300	3 976 700				4 600 000
Avsättning till fond för yttre underhåll			385 200	-385 200		0
lanspråktagande av yttre underhållsfond			-1 193 192	1 193 192		0
Disposition av föregående års resultat:				-1 048 257	1 048 257	0
Årets resultat					-341 233	-341 233
Belopp vid årets utgång	32 428 343	4 525 074	3 039 581	-8 245 451	-341 233	31 406 314

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att det redovisade resultatet (kronor):

Balanserat resultat	-8 245 451
Årets resultat	-341 233
	-8 586 684

Behandlas så att

Stadseenlig avsättning till fond för yttre underhåll	385 200
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	559 804
I ny räkning överföres	-9 531 688
	-8 586 684

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 389 620	3 178 869
Övriga rörelseintäkter	3	165 795	132 107
Summa rörelseintäkter		3 555 415	3 310 976
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-857 416	-653 525
Driftkostnader	5	-1 983 819	-2 598 556
Övriga externa kostnader	6	-297 005	-276 598
Personalkostnader	7	-36 281	-37 197
Avskrivningar	8	-626 254	-637 177
Summa rörelsekostnader		-3 800 775	-4 203 053
Rörelseresultat		-245 360	-892 077
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		6 105	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		540	1 268
Räntekostnader och liknande resultatposter		-102 519	-157 448
Summa finansiella poster		-95 874	-156 180
Resultat efter finansiella poster		-341 234	-1 048 257
Resultat före skatt		-341 234	-1 048 257
Årets resultat		-341 233	-1 048 257

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9, 10	41 321 758	41 948 012
Summa materiella anläggningstillgångar		41 321 758	41 948 012
Summa anläggningstillgångar		41 321 758	41 948 012
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		332 805	670
Övriga fordringar		17	18 963
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		186 811	194 465
Summa kortfristiga fordringar		519 633	214 098
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 526 060	1 384 452
Summa kassa och bank		5 526 060	1 384 452
Summa omsättningstillgångar		6 045 693	1 598 550
SUMMA TILLGÅNGAR		47 367 451	43 546 562

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

36 940 430

32 340 430

Balkongfond

12 987

12 987

Fond för yttre underhåll

3 039 581

3 847 573

Summa bundet eget kapital

39 992 998

36 200 990

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-8 245 451

-8 005 186

Årets resultat

-341 233

-1 048 257

Summa fritt eget kapital

-8 586 684

-9 053 443

Summa eget kapital

31 406 314

27 147 547

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11, 12

0

4 000 000

Övriga skulder

25 000

25 000

Summa långfristiga skulder

25 000

4 025 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11, 12

15 369 276

11 430 024

Leverantörsskulder

167 271

148 477

Skatteskulder

26 408

62 117

Övriga skulder

42 625

423 155

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

330 557

310 242

Summa kortfristiga skulder

15 936 137

12 374 015

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

47 367 451

43 546 562

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgar med 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som budet 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 fon för yttre underhåll.

Årsavgifter och hyror intäktförs 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 i enlighet med 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 med 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 upptagit till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider (år):

Byggnader	100
Lokalförbättringar	10
Hiss	5
Ombyggnad fjärrvärmecentral	4
Fönsterrenovering	5
Hysesrätter	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 bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	1 634 825	1 601 481
Hyror bostäder	107 988	125 517
Hyror lokaler	1 367 191	1 317 898
Fastighetsskatt	137 076	145 379
Uteblivna hyror	-5 263	-23 393
Balkong tillägg	11 932	11 988
Kabel-TV/Bredband	135 872	0
	3 389 621	3 178 870

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	14 512	7 096
Försäkringsersättningar	77 255	0
Renovering	72 864	55 720
Erhållna statliga bidrag	0	7 122
Övriga intäkter	1 094	62 089
Öresutjämning	70	80
	165 795	132 107

Not 4 Fastighetskostnader

	2021	2020
Markytor, trädgård	22 546	8 567
El	176 090	91 030
Värme	483 874	312 789
Vatten och avlopp	29 251	97 230
Sophämtning och renhållning	145 655	143 909
	857 416	653 525

Not 5 Driftkostnader

	2021	2020
Städning	115 248	74 464
Besiktningar	29 041	6 430
Serviceavtal	91 329	78 764
Entrémattor	11 330	11 403
Reparationer	107 465	343 672
Underhåll	559 804	1 193 192

Övriga fastighetskostnader	0	7 200
Fastighetsförsäkring	73 962	52 332
Tomträttsavgäld	480 100	480 100
Kabel-TV	151 532	11 605
Fastighetsskötsel	141 307	83 918
Fastighetsskatt	203 820	202 589
Snöröjning	14 028	6 212
Klottersanering	0	8 089
Brand- och skalskydd	4 853	38 585
	1 983 819	2 598 555

Not 6 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Telefon	6 886	9 076
Revisionsarvoden	19 259	19 010
Konsulttjänster	0	1 032
Juridiskt konsultarvode	19 259	16 152
Ekonomisk förvaltning	42 159	40 627
Arvode uppdrag/utredningar	96 211	21 333
Teknisk förvaltning	34 570	111 281
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	11 553	8 819
Konstaterad hyresförlust	60	11 266
Bankkostnader	6 171	5 873
Föreningsavgift	5 004	5 153
Mäklarprovisioner	50 600	0
Diverse övriga kostnader	5 274	26 976
	297 006	276 598

Not 7 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvoden	28 302	28 300
Sociala avgifter	7 979	8 897
	36 281	37 197

Not 8 Avskrivningar

	2021	2020
Byggnad	462 308	462 308
Ombyggnad	163 946	174 869
	626 254	637 177

Not 9 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	46 230 895	46 230 895
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 230 895	46 230 895
Ingående avskrivningar	-5 509 474	-5 047 166
Årets avskrivningar	-462 308	-462 308
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 971 782	-5 509 474
Utgående redovisat värde	40 259 113	40 721 421
Taxeringsvärden byggnader	49 200 000	49 200 000
Taxeringsvärden mark	79 200 000	79 200 000
	128 400 000	128 400 000

Not 10 Ombyggnationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 108 911	4 108 911
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 108 911	4 108 911
Ingående avskrivningar	-2 882 320	-2 707 451
Årets avskrivningar	-163 946	-174 869
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 046 266	-2 882 320
Utgående redovisat värde	1 062 645	1 226 591

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
SEB	0,54	2021-12-28	5 150 000	5 150 000
SEB	0,98	2022-03-28	4 000 000	4 000 000
SEB	0,54	2021-12-28	5 619 276	5 680 024
SEB	0,32	2022-03-18	600 000	600 000
			15 369 276	15 430 024
Kortfristig del av långfristig skuld			15 369 276	11 430 772

I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

Not 12 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	18 600 000	18 600 000
	18 600 000	18 600 000

Stockholm, 2022-

Peter Forsbeck
Ordförande

Mattias Creutz

Toni Parlov

Mårten Rex

Marie-Louise Jonsson

Min revisionsberättelse har lämnats

Brita Schumacher
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Toni Parlov (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19900117xxxx

IP: 94.191.xxx.xxx

2022-05-04 14:24:13 UTC



MÅRTEN REX (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19770505xxxx

IP: 85.230.xxx.xxx

2022-05-04 16:47:16 UTC



MATTIAS CREUTZ (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19770525xxxx

IP: 85.230.xxx.xxx

2022-05-04 16:55:01 UTC



MARIE LOUISE JONSSON (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19601019xxxx

IP: 85.230.xxx.xxx

2022-05-04 19:00:10 UTC



Carl Ulf Peter Forsbeck (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19550921xxxx

IP: 85.230.xxx.xxx

2022-05-04 20:10:38 UTC



Brita Schumacher (SSN-validerad)

Extern Revisor

Serienummer: 19820729xxxx

IP: 94.191.xxx.xxx

2022-05-05 09:42:02 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

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 2021.

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 2021 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 revisionssed 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2020 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 3 maj 2021 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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, förfälskning, 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 2021 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 tryggt 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 enligt digital signatur

Brita Schumacher

Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Brita Schumacher (SSN-validerad)

Extern Revisor

Serienummer: 19820729xxxx

IP: 94.191.xxx.xxx

2022-05-05 09:43:25 UTC



Penneo dokumentnyckel: 3Z8QV-P0PDV-6IKE-J8FWYF-5JWQU-YYWEN

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>