2024

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen

Dala 35

769604-3731

STORHOLMEN
förvaltning

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 1

Flerårsöversikt 7

Resultatdisposition 8

Ekonomi

Resultaträkning 9

Balansräkning – Tillgångar 10

Balansräkning – Eget kapital och skulder 11

Kassaflödesanalys 12

Noter 13

Underskrifter 18

Revisionsberättelse

Styrelsen för BRF Dala 35 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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 är försäkrad i Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Fastigheten har även en allframtidsförsäkring hos Brandkontoret som täcker en mindre del av fastighetens värde.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme (förutom vindslägenheter i gårdshuset som har eluppvärmd vatten buren 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 2982
kvadratmeter bostadsrättsyta, 88 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 564 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 40 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet samt 2 lokaler med hyresrätt. Lägenhetsfördelningen är enlighet 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	2027-09-30
Kontor	101	2027-08-16

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 utarbetad av föreningens tekniska förvaltare som uppdateras årligen. 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 Silux Fastiget 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 4 stycken överlåtits under 2024. Ingående medlemmar var 64 st och utgående medlemmar 67 st. Under året har 5 medlemmar flyttat ut och 8 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 2024-05-22 hade följande sammansättning:

Mattias Creutz	Ordförande
Tomas Falk	Kassör
Anna Tribelhorn	Sekreterare
Mårten Rex	Ledamot
Erik Ridderström	Ledamot
Karin Styvers	Suppleant
Katharina Hemmer	Suppleant
Philip Robertsson	Suppleant

Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman 2024-05-22 har följande sammansättning:

Mattias Creutz	Ordförande
Tomas Falk	Kassör
Anna Tribelhorn	Sekreterare
Mårten Rex	Ledamot
Erik Ridderström	Ledamot
Karin Styvers	Suppleant
Philip Robertsson	Suppleant
Ida Cosmo	Suppleant

Föreningen tecknas av två styrelseledamöter i förening.

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

Revisor
Nathalie Martio, Baker Tilly Stockholm KB Auktoriserad revisor, ordinarie
Revisorsuppdraget är arvoderat enligt löpande räkning.

Valberedning

Peter Forbeck

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2024.

Utförda investeringar och underhållsarbeten under tidigare år

Genomförd åtgärd	År
Renovering trapphus	2023
Fasadrenovering gatufasad	2022
Renovering av porten	2022
Byte av passagesystem	2022
Byte av stamventiler för värme	2022
Radonmätning	2022
Ny takfläkt i uppgång D	2022
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	2021
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/åtgärdar 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 avloppspolning	2012
Takrenovering på gat- och gårdshus	2012
Lägenheterna anslöts till Bredbandsbolagets nät	2012
Renovering av hyresrätter	2012
Rörstambyte	1980
Elstambyte	1980
Fasadrenovering gatufasad	2022
Renovering av porten	2022
Byte av passagesystem	2022
Byte av stamventiler för värme	2022
Radonmätning	2022
Renovering trapphus	2023

Händelser under räkenskapsåret och större utförda underhållsarbete

Byte radiatorventiler
Stambyte höger sida uppgång D
Renovering tak gårdshus
Slutförande av renovering av trapphus
Försäkringsarbete vattenläckor

Planerat 2025

OVK lägenheter
Renovering gårdsmur

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets resultat visar ett underskott då större renoveringsprojekt, bland annat i form av byte av radiatorventiler, utförts enligt underhållsplan. Föreningen hade också två försäkringsärenden för vattenläckor i varmvattenreturerna samt har utfört ett stambyte i en a sidan i en uppgång. Föreningens ekonomi är fortsatt god och de löpande intäkterna bedöms täcka framtida underhåll. Sänkta räntesatser på föreningens lån jämfört med förra året och sänkta driftkostnader tack vare utförda underhållsåtgärder sänker föreningens löpand ekostnader. 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 beslutade under året att höja medlemmamas avgift med 10%. För närvarande planeras ingen ytterligare avgiftshöjning.

Lån

Föreningen har sammanlagt 4 stycken lån, alla placerade i SEB. Sammanlagt 15 187 032 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 630kr 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)	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
Nettoomsättning	4 041	3 812	3 504	3 390	3 179
Resultat efter finansiella poster	-1 362	-1 192	-2 251	-341	-1 048
Soliditet (%)	61,9	63,7	64,3	66,3	62,3
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)*	689	646	595	548	547
Räntekänslighet (%)	7	8	9	0	0
Elkostnad/kvm (kr) totalyta	44	50	70	0	0
Värmekostnad/kvm (kr) totalyta	144	137	127	0	0
Vattenkostnad/kvm (kr) totalyta	33	28	22	0	0
Sparande/kvm (kr) totalyta	118	125	128	0	0
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	5 093	5 113	5 133	5 154	5 174
Lån/kvm totalyta (kr)	4 039	4 055	4 244	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	50	49	50	0	0
Energikostnad/kvm totalyta (kr)	221	214	219	0	0

*Ny beräkningsgrund är beslutad för 2023 där även tillägg på avier ska ingå i årsavgiften.
Bostadsrättsyta är 2982 kvm, total boyta är 3070 kvm, lokalytan är 690 kvm och totalyta är 3760 kvm.

Upplysning om årets förlust

Föreningen gör under året en förlust då arbeten utöver det som planerats i underhållsplanen har utförts. Dessa arbeten är ett stambyte i halva uppgång D samt två försäkringsärenden gällande vattenläckor i varmvattenreturerna i uppgångarna A samt D. Föreningen följer en underhållsplan utarbetad av föreningens tekniska förvaltaren och över tid är föreningens kassaflöde i balans med de planerade åtgärderna i underhållsplanen.

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	**Upplåtelse-avgift**	**Fond för yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	32 428 343	4 525 074	1 263 741	-9 062 271	-1 191 505	**27 963 382**
Avsättning till fond för yttre underhåll			486 000	-486 000		**0**
Ianspråktagande av yttre underhållsfond			-1 035 002	1 035 002		**0**
Disposition av föregående års resultat:				-1 191 505	1 191 505	**0**
Årets resultat					-1 361 625	**-1 361 625**
Belopp vid årets utgång	**32 428 343**	**4 525 074**	**714 739**	**-9 704 774**	**-1 361 625**	**26 601 757**

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att det redovisade resultatet (kronor):	
Balanserat resultat	-9 704 774
Årets resultat	-1 361 625
	-11 066 399
Behandlas så att	
Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	486 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 179 073
I ny räkning överföres	-10 373 326
	-11 066 399

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 041 191	3 812 054
Övriga rörelseintäkter	3	50 677	130 333
Summa rörelseintäkter		**4 091 868**	**3 942 387**
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-1 088 159	-1 027 822
Driftkostnader	5	-2 841 759	-2 570 143
Övriga externa kostnader	6	-258 351	-238 012
Personalkostnader	7	-42 054	-42 054
Avskrivningar	8	-625 760	-625 765
Summa rörelsekostnader		**-4 856 083**	**-4 503 796**
Rörelseresultat		**-764 215**	**-561 409**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		11 461	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37 888	14 180
Räntekostnader och liknande resultatposter		-646 759	-644 277
Summa finansiella poster		**-597 410**	**-630 097**
Resultat efter finansiella poster		**-1 361 625**	**-1 191 506**
Resultat före skatt		**-1 361 625**	**-1 191 506**
Årets resultat		**-1 361 625**	**-1 191 506**

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9, 10	39 444 469	40 070 229
Summa materiella anläggningstillgångar		**39 444 469**	**40 070 229**
Summa anläggningstillgångar		**39 444 469**	**40 070 229**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 433	4 217
Övriga fordringar		15 268	25 652
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		191 278	197 384
Summa kortfristiga fordringar		**207 979**	**227 253**
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 332 432	3 597 773
Summa kassa och bank		**3 332 432**	**3 597 773**
Summa omsättningstillgångar		**3 540 411**	**3 825 026**
SUMMA TILLGÅNGAR		**42 984 880**	**43 895 255**

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		36 940 430	36 940 430
Balkongfond		12 987	12 987
Fond för yttre underhåll		714 739	1 263 741
Summa bundet eget kapital		**37 668 156**	**38 217 158**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 704 774	-9 062 271
Årets resultat		-1 361 625	-1 191 506
Summa fritt eget kapital		**-11 066 399**	**-10 253 777**
Summa eget kapital		**26 601 757**	**27 963 381**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder		50 000	25 000
Summa långfristiga skulder		**50 000**	**25 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	15 187 032	15 247 780
Leverantörsskulder		241 102	151 845
Skatteskulder		54 601	120 318
Övriga skulder		10 783	34 537
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		839 605	352 394
Summa kortfristiga skulder		**16 333 123**	**15 906 874**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**42 984 880**	**43 895 255**

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 361 625	-1 191 506
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		625 760	625 765
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**-735 865**	**-565 741**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		2 784	-4 217
Förändring av kortfristiga fordringar		16 490	-10 018
Förändring av leverantörsskulder		89 258	-264 038
Förändring av kortfristiga skulder		397 740	35 179
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-229 593**	**-808 835**
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		-35 748	-60 748
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-35 748**	**-60 748**
Årets kassaflöde		**-265 341**	**-869 583**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 597 773	4 467 357
Likvida medel vid årets slut		**3 332 432**	**3 597 774**

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/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 i enligt med god redovisningsed.
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
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 bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)
Eget kapital i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter *	1 930 209	1 795 524
Hyror bostäder	112 296	109 065
Hyror lokaler	1 655 450	1 557 054
Fastighetsskatt	218 616	218 616
Balkong tillägg	11 952	11 952
Kabel-TV/Bredband	112 668	119 843
	4 041 191	**3 812 054**

* I årsavgiften ingår kabel-TV/bredband och tilläggsavgifter för balkong.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 170	13 127
Brandkontoret	38 565	55 705
Erhållna statliga bidrag	2 868	47 004
Övriga intäkter	0	14 426
Öresutjämning	74	72
	50 677	**130 334**

Not 4 Fastighetskostnader

	2024	2023
Markytor, trädgård	8 822	23 940
El	165 263	189 836
Värme	540 499	515 034
Vatten och avlopp	124 180	99 493
Sophämtning och renhållning	249 395	199 519
	1 088 159	**1 027 822**

Not 5 Driftkostnader

	2024	2023
Städning	107 432	78 569
Besiktningar	14 194	7 920
Serviceavtal	129 209	124 916
Entrémattor	14 388	10 328
Reparationer	74 745	82 410
Underhåll	1 179 073	1 035 002

Övriga fastighetskostnader	116 916	111 832
Självrisk	85 385	0
Sotning och ventilation	0	8 761
Fastighetsförsäkring	65 623	86 479
Tomträttsavgäld	479 380	480 100
Kabel-TV	117 699	118 754
Fastighetsskötsel	165 064	138 351
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	276 830	275 149
Snöröjning	12 633	6 451
Brand- och skalskydd	3 189	5 121
	2 841 760	**2 570 143**

Not 6 Övriga externa kostnader

	2024	**2023**
Telefon	14 298	22 388
Revisionsarvoden	21 744	19 632
Ekonomisk förvaltning	48 279	46 242
Arvode uppdrag/utredningar	50 979	57 830
Teknisk förvaltning	31 987	30 593
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	12 162	16 310
Konstaterad hyresförlust	20 000	0
Möteskostnader	23 061	28 024
Bankkostnader	6 784	6 574
Föreningsavgift	5 647	5 696
Diverse övriga kostnader	23 410	4 725
	258 351	**238 014**

Not 7 Personalkostnader

	2024	**2023**
Styrelsearvoden	32 000	32 000
Sociala avgifter	10 054	10 054
	42 054	**42 054**

Not 8 Avskrivningar

	2024	**2023**
Byggnad	462 308	462 308
Ombyggnad	163 452	163 457
	625 760	**625 765**

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	46 230 895	46 230 895
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**46 230 895**	**46 230 895**
Ingående avskrivningar	-6 896 398	-6 434 090
Årets avskrivningar	-462 308	-462 308
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-7 358 706**	**-6 896 398**
Utgående redovisat värde	**38 872 189**	**39 334 497**
Taxeringsvärden byggnader	52 600 000	52 600 000
Taxeringsvärden mark	109 400 000	109 400 000
	162 000 000	**162 000 000**

Not 10 Ombyggnationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 108 911	4 108 911
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**4 108 911**	**4 108 911**
Ingående avskrivningar	-3 373 180	-3 209 723
Årets avskrivningar	-163 452	-163 457
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-3 536 632**	**-3 373 180**
Utgående redovisat värde	**572 279**	**735 731**

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut
Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	**Räntesats %**	**Datum för ränteändring**	**Lånebelopp 2024-12-31**	**Lånebelopp 2023-12-31**
SEB	3,03	2025-06-28	5 150 000	5 150 000
SEB	3,00	2025-03-28	4 000 000	4 000 000
SEB	3,00	2025-07-28	5 437 032	5 497 780
SEB	2,94	2025-05-28	600 000	600 000
			15 187 032	**15 247 780**
Kortfristig del av långfristig skuld			15 187 032	15 247 780

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

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	**2023-12-31**
Fastighetsinteckning	18 600 000	18 600 000
	18 600 000	**18 600 000**

Mattias Creutz
Ordförande

Tomas Falk

Anna Tribelhorn

Mårten Rex

Erik Tobias Ridderström

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Nathalie Martio Cömert
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Dala 35
Org.nr 769604-3731

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Dala 35 för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår 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 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 de 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. De 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Dala 35 räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm, datum enligt digital signatur

Baker Tilly Stockholm KB

Nathalie Martio Cömert
Auktoriserad revisor