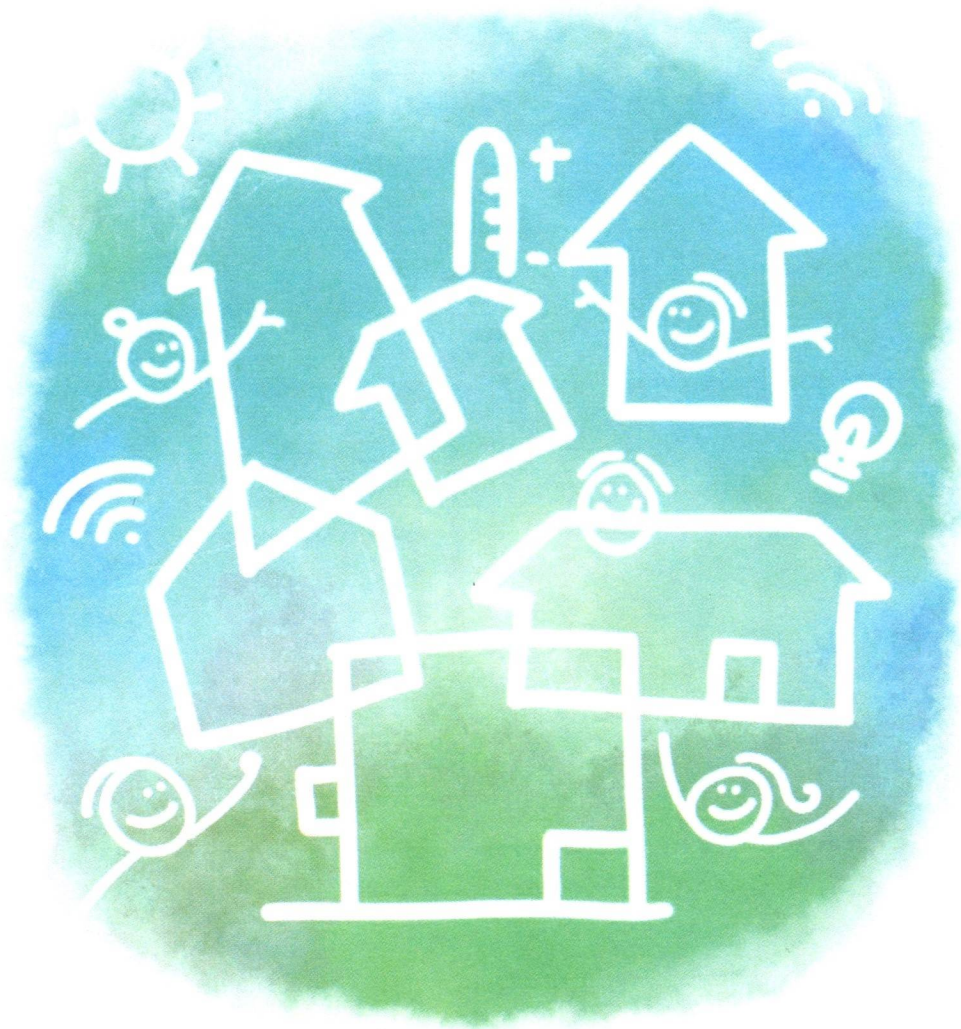


Årsredovisning 2020

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

n

*Lex SP. All
Key 9/6*

Styrelsen för BRF Dala 35 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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 allframtidförsäkring hos Brandkontoret. Eftersom den försäkringen inte täcker mer än en liten del av fastighetens fulla värde är fastigheten även försäkrad i Trygg Hansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme (förutom vindslägenheter i gårdshuset som har eluppvärmd vattenburen golvvärme).

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1907 och består av 2 flerbostadshus i 5 till 6 våningar. Byggnadernas totalyta uppgår enligt taxeringsbeskedet till 3634 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 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

Res JP. Kly
COE
if

I lokalerna bedrivs följande verksamhet

Verksamhet	Yta	Löptid t.o.m.
Förskola	463	Hyreskontraktet uppsagt för omförhandling
Kontor	101 74	2023-02-28

McCurdy

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

Följande uppdrag har skötts av SBC

- 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 fyra stycken överlåtits under 2020. Ingående medlemmar var 65 stycken

och utgående medlemmar 67 stycken. Under året har 6 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.

Rex
SP
Per
Alj
P/h

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 2020-05-24 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
Jenny Atmer	Suppleant

Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman 2020-05-24 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 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Tomas Falk och Joel Humlesjö

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 maj 2020.

25

Rex JP. Kly 9/2

Utförda investeringar och underhållsarbeten under tidigare år

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>
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/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 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

21
J.P.
Klej 7/6

Händelser under räkenskapsåret och större utförda underhållsarbete

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

Planerat 2021

Byte av fastighetsskötsel och teknisk förvaltning till Storholmen Förvaltning AB (genomfört februari 2021)

Ny takfläkt i uppg. D (genomfört februari 2021)

Fasadbesiktning (genomförd mars 2021) och upprättande av åtgärdsplan

Upprustning av gård och porten

Genomgång, målning av yttertak, gårdshus

Fastighetens två stora träd på bakgården ska beskäras

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets resultat visar ett underskott och är i linje med förväntningarna då ett antal större renoveringsprojekt pågått så som upprustning av lokalen mot gatan samt renovering av portal. 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 ekonomisk förvaltare till Storholmen Förvaltning AB. Vi har även fått förbättrade räntesatser på föreningens lån som framöver kommer innebära lägre räntekostnader. Ny hyresgäst flyttade in lokalen mot gatan 2020-03-01. Lokalen var dessförinnan tom och innebar därför ett visst intäktsbortfall. Under året har åtgärder enligt tidigare OVK-besiktning genomförts. Under året har även en av hyreslägenheterna omvandlats till bostadsrätt och övergick i föreningens ägo. Försäljning av bostadsrätten skedde under året med tillträde 2021-02-01 samt inbringar 4.5MSEK i likvida medel till föreningen. Då tillträdet sker under 2021 återspeglas den stärkta kassan ej i räkenskapsåret 2020 förutom handpenningen. 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 oförändrade och för närvarande planeras ingen avgiftshöjning.

Lån

Föreningen har sammanlagt 4 stycken lån, alla placerade i SEB. Sammanlagt 15 430 024 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 1 429 kr per bostadslägenhet. Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening. Under slutet av 2016 fastställdes tomträttsavgiften till 480 100 kronor. Avtalet gäller i 10 år.

JB.
Rox
Klej
7/6
21

Förändring av likvida medel	2020	2019
Likvida medel vid årets början	1 690 263	1 160 629
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	3 310 976	3 312 738
Finansiella intäkter	1 268	0
Ökning av kortfristiga skulder	171 151	240 768
Mottagna depositioner	25 000	0
Balkongfond	0	12 987
	3 508 395	3 566 493
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	3 656 876	2 245 452
Finansiella kostnader	157 448	160 002
Ökning av kortfristiga fordringar	30 136	6 457
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	60 748	624 948
	3 418 208	3 036 859
Likvida medel vid årets slut	1 384 451	1 690 263
Årets förändring av likvida medel	-305 813	529 634

21

SP.
Den Kley 9/6
ll

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 179	3 201	3 215	3 193	3 162
Resultat efter finansiella poster	-1 048	270	-780	-503	90
Soliditet (%)	62,3	63,4	62,6	63,0	64,0
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	547	547	547	547	538
Lån/kvm bostadsrättsyta	5	5	5	5	5

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	31 792 056	548 374	3 462 373	-7 890 093	270 107	28 182 817
Balkongavgift	12 987					12 987
Avsättning till fond för yttre underhåll			385 200	-385 200		0
Disposition av föregående års resultat:				270 107	-270 107	0
Årets resultat					-1 048 257	-1 048 257
Belopp vid årets utgång	31 805 043	548 374	3 847 573	-8 005 186	-1 048 257	27 147 547

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att det redovisade resultatet (kronor):

Balanserat resultat	-8 005 186
Årets resultat	-1 048 257
	-9 053 443

Behandlas så att	
Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	385 200
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 193 192
I ny räkning överföres	-8 245 451
	-9 053 443

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

n

OP. [signature]
Dep [signature]
[signature]
9/6

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 178 869	3 200 715
Övriga rörelseintäkter	3	132 107	112 023
Summa rörelseintäkter		3 310 976	3 312 738
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-653 525	-962 335
Driftkostnader	5	-2 598 556	-1 081 117
Övriga externa kostnader	6	-276 598	-135 939
Personalkostnader	7	-37 197	-66 061
Avskrivningar	8	-637 177	-637 177
Summa rörelsekostnader		-4 203 053	-2 882 629
Rörelseresultat		-892 077	430 109
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 268	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-157 448	-160 002
Summa finansiella poster		-156 180	-160 002
Resultat efter finansiella poster		-1 048 257	270 107
Resultat före skatt		-1 048 257	270 107
Årets resultat		-1 048 257	270 107



JF. Ol
Rox Klej P/

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9, 10	41 948 012	42 585 189
Summa materiella anläggningstillgångar		41 948 012	42 585 189
Summa anläggningstillgångar		41 948 012	42 585 189
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		670	-10 255
Övriga fordringar		18 963	37 467
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		194 465	156 750
Summa kortfristiga fordringar		214 098	183 962
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 384 452	1 690 264
Summa kassa och bank		1 384 452	1 690 264
Summa omsättningstillgångar		1 598 550	1 874 226
SUMMA TILLGÅNGAR		43 546 562	44 459 415

21

Reo
St.
Key
7/6

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 340 430	32 340 430
Balkongfond		12 987	12 987
Fond för yttre underhåll		3 847 573	3 462 373
Summa bundet eget kapital		36 200 990	35 815 790
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 005 186	-7 890 094
Årets resultat		-1 048 257	270 107
Summa fritt eget kapital		-9 053 443	-7 619 987
Summa eget kapital		27 147 547	28 195 803
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	4 000 000	4 000 000
Övriga skulder		25 000	0
Summa långfristiga skulder		4 025 000	4 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	11 430 024	11 490 772
Leverantörsskulder		148 477	119 329
Skatteskulder		62 117	37 404
Övriga skulder		423 155	625
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		310 242	615 482
Summa kortfristiga skulder		12 374 015	12 263 612
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 546 562	44 459 415

JP. 
Bef.  9/1

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 enlighet 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
Hysesrätter	10
Soprum	15
Takvärmearläggning	15

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

JP. Ull
Lax Kj 9/10

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	1 601 481	1 601 481
Hyror bostäder	125 517	178 100
Hyror lokaler	1 317 898	1 298 096
Fastighetskatt	145 379	123 039
Uteblivna hyror	-23 393	
Balkong tillägg	11 988	0
	3 178 870	3 200 716

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 096	9 733
Brandkontoret	0	5 134
Försäkringsersättningar	0	97 156
Renovering	55 720	0
Erhållna statliga bidrag	7 122	0
Övriga intäkter	62 089	0
Öresutjämning	80	0
	132 107	112 023

Not 4 Fastighetskostnader

	2020	2019
Övriga reparationer	0	176 739
Markytor, trädgård	8 567	10 448
El	91 030	131 806
Värme	312 789	447 085
Vatten och avlopp	97 230	87 069
Sophämtning och renhållning	143 909	82 909
Källsortering	0	26 279
	653 525	962 335

JP.
Res Key 9/6
m

Not 5 Driftkostnader

	2020	2019
Städning	74 464	80 963
Besiktningar	6 430	35 404
Serviceavtal	78 764	47 585
Entrémattor	11 403	10 299
Reparationer	343 672	0
Underhåll	1 193 192	0
Övriga fastighetskostnader	7 200	20 691
Funktionskontroll fjärrvärme	0	6 350
Sotning och ventilation	0	5 183
Fastighetsförsäkring	52 332	62 024
Tomträttsavgäld	480 100	480 100
Kabel-TV	11 605	11 463
Fastighetsskötsel	83 918	105 972
Fastighetsskatt	202 589	200 457
Snöröjning	6 212	14 627
Klottersanering	8 089	0
Brand- och skalskydd	38 585	0
	2 598 555	1 081 118

Not 6 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Telefon	9 076	5 362
Revisionsarvoden	19 010	20 894
Konsulttjänster	1 032	14 000
Juridiskt konsultarvode	16 152	0
Ekonomisk förvaltning	40 627	75 829
Arvode uppdrag/utredningar	21 333	0
Teknisk förvaltning	111 281	0
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 819	0
Konstaterad hyresförlust	11 266	0
Möteskostnader	0	8 905
Bankkostnader	5 873	5 822
Föreningsavgift	5 153	5 128
Diverse övriga kostnader	26 976	0
	276 598	135 940

JB. All
Rep Mej 76

Not 7 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvoden	28 300	46 500
Sociala avgifter	8 897	19 561
	37 197	66 061

Not 8 Avskrivningar

	2020	2019
Byggnad	462 308	462 308
Ombyggnad	174 869	174 869
	637 177	637 177

Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	46 230 895	46 230 895
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 230 895	46 230 895
Ingående avskrivningar	-5 047 166	-4 584 858
Årets avskrivningar	-462 308	-462 308
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 509 474	-5 047 166
Utgående redovisat värde	40 721 421	41 183 729
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

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 108 911	4 108 911
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 108 911	4 108 911
Ingående avskrivningar	-2 707 451	-2 532 582
Årets avskrivningar	-174 869	-174 869
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 882 320	-2 707 451
Utgående redovisat värde	1 226 591	1 401 460

*Rep. JP. Olv
1/2*

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SEB	0,55	2020-12-28	5 150 000	5 150 000
SEB	0,98	2022-03-28	4 000 000	4 000 000
SEB	0,55	2021-12-28	5 680 024	5 740 772
SEB	0,62	2021-12-28	600 000	600 000
			15 430 024	15 490 772
Kortfristig del av långfristig skuld			11 430 024	11 490 772

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

Not 12 Ställda säkerheter

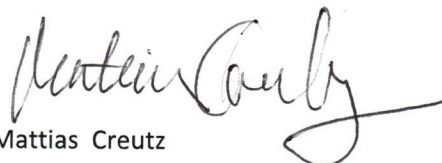
	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	18 600 000	18 600 000
	18 600 000	18 600 000

ff. all
Rex 10/7/21

Stockholm 2021-04-28



Peter Forsbeck
Ordförande



Mattias Creutz



Toni Parlov



Mårten Rex



Marie-Louise Jonsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-05-03



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 2020.

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 2020 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.

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.

N

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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 3 maj 2021



Jörgen Schumacher
Auktoriserad revisor